

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2022

**VEGA - PARCO SCIENTIFICO -
TECNOLOGICO DI VENEZIA
S.C.A.R.L.**

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: VENEZIA VE VIA DELLE
INDUSTRIE 13

Codice fiscale: 02718360270

Forma giuridica: SOCIETA' CONSORTILE A
RESPONSABILITA' LIMITATA

Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL	2
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA	39
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE	43
Capitolo 4 - RELAZIONE SINDACI	52
Capitolo 5 - ALTRO DOCUMENTO (RELAZIONE SOCIETA' DI REVISIONE)	61

**VEGA - PARCO SCIENTIFICO -TECNOLOGICO DI
VENEZIA S.C.A.R.L.**

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	Venezia
Codice Fiscale	02718360270
Numero Rea	VENEZIA - ROVIGO 235756
P.I.	02718360270
Capitale Sociale Euro	1.109.756 i.v.
Forma giuridica	Società consortile a responsabilità limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	722000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	Comune di Venezia
Appartenenza a un gruppo	no

v.2.14.0

VEGA - PARCO SCIENTIFICO - TECNOLOGICO DI VENEZIA S.C.A.R.L.

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	0	0
2) costi di sviluppo	0	0
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	0	0
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0
5) avviamento	0	0
6) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7) altre	489.507	646.856
Totale immobilizzazioni immateriali	489.507	646.856
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	0	0
2) impianti e macchinario	134.845	212.948
3) attrezzature industriali e commerciali	37.191	45.252
4) altri beni	1.339	1.567
5) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
Totale immobilizzazioni materiali	173.375	259.767
III - Immobilizzazioni finanziarie		
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
Totale crediti verso imprese controllate	0	-
b) verso imprese collegate		
Totale crediti verso imprese collegate	0	-
c) verso controllanti		
Totale crediti verso controllanti	0	-
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	-
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.811	2.811
Totale crediti verso altri	2.811	2.811
Totale crediti	2.811	2.811
Totale immobilizzazioni finanziarie	2.811	2.811
Totale immobilizzazioni (B)	665.693	909.434
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	10.816.257	15.396.782
Totale rimanenze	10.816.257	15.396.782
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	806.095	908.133
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso clienti	806.095	908.133
5-bis) crediti tributari		

v.2.14.0

VEGA - PARCO SCIENTIFICO -TECNOLOGICO DI VENEZIA S.C.A.R.L.

esigibili entro l'esercizio successivo	10.421	6.739
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti tributari	10.421	6.739
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	31.965	130
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso altri	31.965	130
Totale crediti	848.481	915.002
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	973.190	911.005
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	1.818	2.308
Totale disponibilità liquide	975.008	913.313
Totale attivo circolante (C)	12.639.746	17.225.097
D) Ratei e risconti	12.668	4.711
Totale attivo	13.318.107	18.139.242
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.109.756	1.109.756
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	0	0
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	1	0
Totale altre riserve	1	0
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(411.909)	(86.061)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(4.890.360)	(325.848)
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	(4.192.512)	697.847
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	392.679	490.232
Totale fondi per rischi ed oneri	392.679	490.232
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	157.039	136.911
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	7.995.342	7.994.422
Totale debiti verso banche	7.995.342	7.994.422
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	157	3.866
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale acconti	157	3.866
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.536.673	1.264.970
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.392.582	4.392.582
Totale debiti verso fornitori	5.929.255	5.657.552
12) debiti tributari		

v.2.14.0

VEGA - PARCO SCIENTIFICO -TECNOLOGICO DI VENEZIA S.C.A.R.L.

esigibili entro l'esercizio successivo	472.329	381.607
esigibili oltre l'esercizio successivo	235.393	412.106
Totale debiti tributari	707.722	793.713
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.880	11.091
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	9.880	11.091
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	68.964	75.263
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.118.111	2.137.535
Totale altri debiti	2.187.075	2.212.798
Totale debiti	16.829.431	16.673.442
E) Ratei e risconti	131.470	140.810
Totale passivo	13.318.107	18.139.242

v.2.14.0

VEGA - PARCO SCIENTIFICO - TECNOLOGICO DI VENEZIA S.C.A.R.L.

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.323.901	2.099.577
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(4.580.525)	0
5) altri ricavi e proventi		
altri	326.919	123.631
Totale altri ricavi e proventi	326.919	123.631
Totale valore della produzione	(1.929.705)	2.223.208
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	512	5.002
7) per servizi	2.069.307	1.697.341
8) per godimento di beni di terzi	1.778	2.467
9) per il personale		
a) salari e stipendi	172.683	168.179
b) oneri sociali	47.465	48.422
c) trattamento di fine rapporto	14.435	12.171
e) altri costi	488	0
Totale costi per il personale	235.071	228.772
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	157.349	157.349
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	86.393	96.190
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	27.734	31.819
Totale ammortamenti e svalutazioni	271.476	285.358
12) accantonamenti per rischi	8.531	2.287
14) oneri diversi di gestione	358.730	331.241
Totale costi della produzione	2.945.405	2.552.468
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(4.875.110)	(329.260)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	5.444	3.630
Totale proventi diversi dai precedenti	5.444	3.630
Totale altri proventi finanziari	5.444	3.630
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	20.694	218
Totale interessi e altri oneri finanziari	20.694	218
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(15.250)	3.412
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(4.890.360)	(325.848)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	0	0
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(4.890.360)	(325.848)

v.2.14.0

VEGA - PARCO SCIENTIFICO - TECNOLOGICO DI VENEZIA S.C.A.R.L.

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2022	31-12-2021
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(4.890.360)	(325.848)
Imposte sul reddito	0	0
Interessi passivi/(attivi)	15.250	(3.412)
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(4.875.110)	(329.260)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	8.531	2.287
Ammortamenti delle immobilizzazioni	243.742	253.539
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	4.608.259	31.819
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	4.860.532	287.645
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(14.578)	(41.615)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	74.304	(47.682)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	271.703	45.126
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(7.957)	7.704
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(9.340)	(21.163)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(152.151)	(4.977)
Totale variazioni del capitale circolante netto	176.559	(20.992)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	161.981	(62.607)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(15.250)	3.412
(Imposte sul reddito pagate)	0	0
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(85.956)	(46.571)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(101.206)	(43.159)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	60.775	(105.766)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1)	(1)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0

v.2.14.0

VEGA - PARCO SCIENTIFICO -TECNOLOGICO DI VENEZIA S.C.A.R.L.

Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1)	(1)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Accensione finanziamenti	920	234
(Rimborso finanziamenti)	0	0
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	921	234
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	61.695	(105.533)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	911.005	1.017.779
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	2.308	1.067
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	913.313	1.018.846
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	973.190	911.005
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	1.818	2.308
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	975.008	913.313
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2022 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

Principi di redazione

Al fine di redigere il bilancio con chiarezza e fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Sono stati altresì rispettati i seguenti postulati di bilancio di cui all'OIC 11 par. 15:

- a) prudenza;
- b) prospettiva della continuità aziendale;
- c) rappresentazione sostanziale;
- d) competenza;
- e) costanza nei criteri di valutazione;
- f) rilevanza;
- g) comparabilità.

Prospettiva della continuità aziendale

In data 28 luglio 2014 il Tribunale di Venezia ha omologato la procedura di concordato preventivo in continuità, a conclusione dell'iter avviato in data 29 luglio 2013 con la presentazione del ricorso ex art. 161 sesto comma della L.F. preso atto della crisi strutturale, organizzativa e finanziaria che s'era manifestata in tutta la sua gravità nel corso del 2013 e che non appariva reversibile attraverso un'ordinaria gestione.

Sulla base delle stime che allora erano state effettuate per il piano di concordato, il valore dell'attivo, pur con l'adozione di criteri prudenziali, risultava superiore a quello del passivo, anche comprendendo in quest'ultimo gli ingenti fondi stanziati a copertura delle spese di procedura, di quelle necessarie per addivenire alla vendita di alcuni immobili e a copertura di ogni possibile sopravvenienza. Il concordato proposto ai creditori risultava quindi sostanzialmente dilatorio prevedendo la società in procedura di essere in grado di soddisfare integralmente il 100% dei debiti entro quattro anni dall'omologa,

termine che non è stato rispettato causa le tempistiche occorse per la regolarizzazione urbanistica dei beni al fine di rendere i medesimi maggiormente appetibili ai possibili acquirenti.

Prendendo a riferimento le offerte minime di acquisto che la procedura di concordato preventivo è disponibile ad accettare come risultanti dal recentissimo bando di vendita degli immobili pubblicato in data 18 maggio 2023 per l'asta del 14 luglio 2023, la società ha ritenuto di adeguare i valori di libro laddove superiori a quelli di presumibile realizzo emergenti dal bando di vendita generando, per effetto della svalutazione operata, una ingente perdita di esercizio.

Sulla base di tali valori è quindi da ritenersi che la prospettazione iniziale del piano di concordato (pagamento integrale dei creditori) non potrà essere realizzata.

Prevedendo la proposta ai creditori omologata la liberazione di VEGA, a prescindere dalla percentuale di soddisfacimento (quindi senza garanzia della società dell'integrale pagamento dei crediti sociali) ne conseguirà comunque l'esdebitazione a favore della società indipendentemente dalla effettiva soddisfazione dei debiti sociali.

I minori pagamenti ai creditori genereranno delle sopravvenienze attive tali da consentire il recupero della maggior parte della perdita iscritta a bilancio sino a portare a "zero" il patrimonio netto contabile.

L'organo amministrativo della società, successivamente alla chiusura dell'esercizio, ha aggiornato il piano dei flussi finanziari aziendale dal quale emerge che la continuità aziendale è sostanzialmente garantita.

La società sulla base di tale piano prevede di continuare nell'attività operativa di gestione dei compendi immobiliari di proprietà e in concessione attraverso la concessione di spazi alle attività produttive e gestendo i servizi tecnologici e altri agli insediati, attività ancora indispensabili sino al completamento delle vendite.

Come più volte esplicitato Vega funziona infatti come una piccola "cittadella" all'interno della cui area insistono gli immobili di proprietà della società debitrice, gli immobili in concessione ad essa, l'enorme edificio comunemente denominato "supercondominio", di proprietà di una moltitudine di enti, pubblici e privati, laboratori, aziende, professionisti e lavoratori autonomi.

Tali soggetti sono tutti serviti dalle reti tecnologiche di proprietà VEGA descritte nel regolamento approvato con delibera di Giunta Comunale di Venezia n. 534 del 15 dicembre 2006 che allo stato solo tramite VEGA è possibile assicurare la fornitura di utilities necessarie al funzionamento dei soggetti innanzi indicati.

Vega svolge per la "cittadella" le funzioni di un Comune per una città e quindi si occupa della viabilità interna, della manutenzione delle strade, dell'illuminazione notturna, della sicurezza secondo quanto previsto dalla Convenzione urbanistica. Il Comune di Venezia non ha ancora accettato alcun asservimento e/o cessione di tali strutture, che rimangono quindi a carico della società. Altrettanto deve dirsi delle reti e del verde.

Le strutture degli immobili sono tali per cui i singoli *tenants* usufruiscono e condividono tutta una serie di servizi comuni (da quelli igienici a quelli più sofisticati), la cui gestione accentrata è attualmente svolta da Vega e che risulta indispensabile al funzionamento della porzione d'immobile da ogni *tenant* occupata e quindi al mantenimento dei contratti attivi esistenti.

Gli atti posti in essere dal Comune di Venezia che esercita l'attività di direzione e coordinamento, finalizzati a ottimizzare la gestione societaria e l'inserimento della società nel piano di razionalizzazione redatto dal Comune di Venezia per creare sinergie tra le sue partecipate operative nel campo immobiliare e della gestione della residenza, permetteranno di continuare a contenere i costi di gestione e di aumentare i ricavi sfruttando le sinergie derivanti dall'appartenenza al Gruppo Città di Venezia. La realizzazione della nuova viabilità di accesso al Parco con la creazione dei nuovi svincoli valorizzerà inoltre ulteriormente gli immobili del complesso.

Il budget predisposto dalla società evidenzia un MOL positivo e quindi che la gestione avverrà senza aggravio per il ceto creditorio riuscendo a coprire con i ricavi tutti i costi di gestione, ammortamenti esclusi.

Le proiezioni di cassa eseguite dalla società e che vengono sistematicamente aggiornate evidenziano la persistenza della continuità aziendale intesa come la capacità di far fronte alle obbligazioni almeno dei prossimi dodici mesi.

Sulla base di tali presupposti il bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 è stato redatto secondo la prospettiva della continuità aziendale; la valutazione delle voci di bilancio è, comunque, coerente con la situazione attuale della Società.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art.2423, quinto comma del Codice Civile.

Cambiamenti di principi contabili

Non si sono verificati cambiamenti di principi contabili nell'esercizio.

Correzione di errori rilevanti

Non sono emersi nell'esercizio errori rilevanti commessi in esercizi precedenti.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio.

Ai sensi dell'art. 2423 ter, quinto comma del Codice Civile, non si sono manifestate problematiche di comparabilità e adattamento delle voci di bilancio dell'esercizio corrente con quelle relative all'esercizio precedente.

CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

Le opere su beni di terzi sono ammortizzate in base alla loro presunta durata di utilizzazione, comunque non superiore alla durata dei contratti di concessione degli immobili su cui sono state eseguite le opere.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tal minor valore; questo non è mantenuto se nei successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata.

L'iscrizione e la valorizzazione delle poste inserite nella categoria delle immobilizzazioni immateriali è stata operata con il consenso del Collegio Sindacale, ove ciò sia previsto dal Codice Civile.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi

fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 49 a 53, sono stati capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile.

Per tali beni l'ammortamento è stato applicato in modo unitario sul nuovo valore contabile tenuto conto della residua vita utile.

Per le immobilizzazioni materiali costituite da un assieme di beni tra loro coordinati, in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par.45 e 46, si è proceduto alla determinazione dei valori dei singoli cespiti ai fini di individuare la diversa durata della loro vita utile.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, sono stati ammortizzati, ad eccezione di quelli la cui utilità non si esaurisce, e che sono costituiti da terreni, fabbricati non strumentali e opere d'arte.

Si rileva che in relazione a quanto previsto dal principio contabile OIC 16 non si procede dall'anno 2014 all'ammortamento degli immobili di proprietà della società in quanto riclassificati nell'attivo circolante tra le rimanenze essendo tutti destinati alla vendita secondo il piano di concordato omologato.

L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par.61.

I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 par.70 sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

I cespiti obsoleti e quelli che non saranno più utilizzati o utilizzabili nel ciclo produttivo, sulla base dell'OIC 16 par.80 non sono stati ammortizzati e sono stati valutati al minor valore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile.

Le immobilizzazioni in corso ricomprendono i beni materiali in corso di realizzazione. Tali costi rimangono iscritti in tale voce fino a quando non sia acquisita la titolarità del diritto o non sia completato il progetto. Al verificarsi di tali condizioni, i corrispondenti valori sono riclassificati nelle voci di competenza delle immobilizzazioni materiali.

Le immobilizzazioni in corso non sono oggetto di ammortamento.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

- attrezzature 15%
- mobili ufficio 12%
- impianti generici 8%
- impianti specifici 8%
- macchine elettroniche d'ufficio 20%
- immobili: non effettuato secondo il principio contabile OIC 16 in quanto riclassificati tra l'attivo circolante.

Partecipazioni

Le partecipazioni sono classificate nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della loro destinazione. L'iscrizione iniziale è effettuata al costo di acquisto o di acquisizione, comprensivo dei costi accessori.

Partecipazioni immobilizzate

Le partecipazioni immobilizzate, sono state valutate attribuendo a ciascuna partecipazione il costo specificamente sostenuto.

Ai sensi dell'art. 2426, punto 3 del codice civile, in presenza di perdite durevoli di valore, definite e determinate sulla base dell'OIC 21 par. da 31 a 41, si è proceduto alla rettifica del costo.

Rimanenze

Le rimanenze, costituite dalle aree e dagli immobili di proprietà della società qui riclassificati in beni destinati alla vendita, sono stati valutati al minore tra il valore netto contabile e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato come risultante dall'ultimo aggiornamento di perizia che il Liquidatore Giudiziale della società ha commissionato nel 2019 al fine di aggiornare le valutazioni per la procedura di concordato preventivo e di ulteriore perizia che la società ha richiesto ad un esperto indipendente sempre nel 2019. Si veda quanto detto in merito alle perizie sugli immobili nel paragrafo sul presupposto della continuità

Criteri di valutazione applicati

Crediti

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base all'origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria, e sono iscritti al valore di presunto realizzo

I crediti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei crediti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi).

Per il principio di rilevanza già richiamato, non sono stati attualizzati i crediti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Si è inoltre tenuto conto del 'fattore temporale' di cui all'art. 2426, comma 1 numero 8, operando l'attualizzazione dei crediti scadenti oltre i 12 mesi nel caso di differenza significativa tra tasso di interesse effettivo e tasso di mercato.

I crediti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore di presumibile realizzo.

I crediti, indipendentemente dall'applicazione o meno del costo ammortizzato, sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili, nonché del generico rischio relativo ai rimanenti crediti, basato su stime effettuate sulla base dell'esperienza passata, dell'andamento degli indici di anzianità dei crediti scaduti, della situazione economica generale, di settore e di rischio paese, nonché sui fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che hanno riflessi sui valori alla data del bilancio.

Nessun credito iscritto in questa voce è stato rilevato secondo il criterio del costo ammortizzato poiché, la Società non ha rilevato crediti con scadenza oltre i dodici mesi nel presente esercizio. I crediti sono rettificati dell'apposito fondo svalutazione determinato sulla stima del rischio di inesigibilità degli stessi e quindi esposti al presumibile valore di realizzo.

Crediti tributari e attività per imposte anticipate

La voce 'Crediti tributari' accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

La voce 'Imposte anticipate' accoglie le attività per imposte anticipate determinate in base alle differenze temporanee deducibili o al riporto a nuovo delle perdite fiscali, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Le attività per imposte anticipate connesse ad una perdita fiscale sono state rilevate in presenza di ragionevole certezza del loro futuro recupero, comprovata da una pianificazione fiscale per un ragionevole periodo di tempo che prevede redditi imponibili sufficienti per utilizzare le perdite riportabili e/o dalla presenza di differenze temporanee imponibili sufficienti ad assorbire le perdite riportabili.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi / costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Alla fine dell'esercizio si è verificato che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se ricorresse il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità.

I ratei attivi, assimilabili ai crediti di esercizio, sono stati valutati al valore presumibile di realizzo, operando, nel caso in cui tale valore fosse risultato inferiore al valore contabile, una svalutazione in conto economico.

I ratei passivi, assimilabili ai debiti, sono stati valutati al valore nominale.

Per i risconti attivi è stata operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti, operando, nel caso tale beneficio fosse risultato inferiore alla quota riscontata, una rettifica di valore.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi e oneri ricomprendono, come richiesto dall'art. 2424 bis del C.C., costi e oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali alla data di chiusura dell'esercizio sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Fondi per imposte, anche differite

Accoglie le passività per imposte probabili, derivanti da accertamenti non definitivi e contenziosi in corso, e le passività per imposte differite determinate in base alle differenze temporanee imponibili, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverteranno.

Il fondo per imposte differite accoglie, ai sensi dell'OIC 25 par. da 53 a 85, anche le imposte differite derivanti da operazioni straordinarie, rivalutazione di attività, riserve in sospensione d'imposta che non sono transitate dal conto economico ovvero dal patrimonio netto.

Con riferimento alle riserve in sospensione d'imposta che sarebbero oggetto di tassazione in caso di distribuzione ai soci, le imposte differite non sono state calcolate, in quanto, ai sensi dell'OIC 25 par.64, sussistono fondati motivi per ritenere che non saranno utilizzate con modalità tali da far sorgere presupposti di tassabilità.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

Debiti

I debiti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei debiti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi) Per il principio di rilevanza già richiamato, non sono stati attualizzati i debiti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato

Si è inoltre tenuto conto del 'fattore temporale' di cui all'art. 2426, comma 1 numero 8, operando l'attualizzazione dei debiti scadenti oltre i 12 mesi nel caso di differenza significativa tra tasso di interesse effettivo e tasso di mercato.

I debiti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore nominale.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto, e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

La società si è avvalsa della facoltà (OIC 19 par.90) di non applicare il criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione per i debiti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015, e pertanto tali criteri sono stati applicati esclusivamente ai debiti rilevati a partire dal 1° gennaio 2016. Tali debiti sono valutati al valore nominale.

Contributi in conto impianti

I contributi in conto impianti incassati negli anni 1999/2007 sono stati contabilizzati a riduzione del costo storico dei beni cui si riferiscono. I contributi riscossi negli anni precedenti (1996 e 1997) erano stati invece iscritti, in relazione alla differente normativa allora vigente, per il 50% del loro importo, in una specifica voce di riserva del patrimonio netto ai sensi dell'art. 55 del D.P.R. 917/86. Il restante 50% fu portato in diretta diminuzione dei cespiti oggetto del contributo.

Costi e ricavi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

Con riferimento ai "Ricavi delle vendite e delle prestazioni", si precisa che le rettifiche di ricavi, ai sensi dell'OIC 12 par. 50, sono portate a riduzione della voce ricavi, ad esclusione di quelle riferite a precedenti esercizi e derivanti da correzioni di errori o cambiamenti di principi contabili, rilevate, ai sensi dell'OIC 29, sul saldo d'apertura del patrimonio netto.

Altre informazioni

Sono stati osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, da principi internazionali di generale accettazione (IAS/IFRS e USGAAP), al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 489.507 (€ 646.856 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio								
Costo	0	0	0	0	0	0	4.480.880	4.480.880
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	0	0	0	0	3.834.024	3.834.024
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	0	0	0	0	0	0	646.856	646.856
Variazioni nell'esercizio								
Incrementi per acquisizioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0	0	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	157.349	157.349
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale variazioni	0	0	0	0	0	0	(157.349)	(157.349)
Valore di fine esercizio								
Costo	0	0	0	0	0	0	4.480.880	4.480.880
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	0	0	0	0	3.991.373	3.991.373

v.2.14.0

VEGA - PARCO SCIENTIFICO -TECNOLOGICO DI VENEZIA S.C.A.R.L.

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	0	0	0	0	0	0	489.507	489.507

Le altre immobilizzazioni immateriali sono relative alle spese sostenute per l'insediamento di Marghera, Via della Libertà 12 - Porta dell'Innovazione, ottenuto in concessione dal Comune di Venezia. Trattandosi di investimento effettuato su beni di terzi, l'ammortamento è stato determinato in funzione della durata residua della concessione.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 173.375 (€ 259.767 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	0	2.966.175	4.097.105	1.591.951	0	8.655.231
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	2.753.227	4.051.853	1.590.384	0	8.395.464
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	0	212.948	45.252	1.567	0	259.767
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	0	0	0	0	0	0
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	0	78.104	8.061	228	0	86.393
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	1	0	0	0	1
Totale variazioni	0	(78.103)	(8.061)	(228)	0	(86.392)
Valore di fine esercizio						
Costo	0	2.966.175	4.097.105	1.591.951	0	8.655.231
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	2.831.330	4.059.914	1.590.612	0	8.481.856
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	0	134.845	37.191	1.339	0	173.375

v.2.14.0

VEGA - PARCO SCIENTIFICO - TECNOLOGICO DI VENEZIA S.C.A.R.L.

Gli impianti e i macchinari fanno riferimento agli impianti generici e specifici pari a complessivi € 2.966.175 che si riducono al netto degli ammortamenti accumulati di € 2.831.330 a residui € 134.845.

Il valore netto contabile delle attrezzature è pari a € 37.191.

Nel 2022 non ci sono stati nuovi investimenti.

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

Composizione della voce "Altri beni"

La voce "Altri beni" pari a € 1.339 è così composta:

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Mobili e macchine d'ufficio	1.567	(228)	1.339
Totale	1.567	(228)	1.339

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 0 (€ 0 nel precedente esercizio).

La società non detiene partecipazioni che comportano una responsabilità illimitata.

La posta contabile risulta così costituita:

- Verso altre imprese € 14.010 (Expo Venice SpA € 13.010 e Tag Srl € 1.000)
- Fondo svalutazione partecipazione in altre imprese € -14.010

Gli altri titoli compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 0 (€ 0 nel precedente esercizio).

La società non detiene strumenti finanziari derivati attivi compresi nelle immobilizzazioni finanziarie.

La società detiene alcune quote, percentualmente molto contenute, di partecipazione in consorzi e società consortili ritenute utili ai fini dello svolgimento della propria attività.

Il valore complessivo di tali partecipazioni è di € 0, interamente svalutato stante la natura delle partecipazioni ed in ossequio ad un criterio di prudenza.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 2.811 (€ 2.811 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Importo nominale iniziale	Valore netto iniziale	Importo nominale finale	Valore netto finale
Verso altri esigibili oltre esercizio successivo	2.811	2.811	2.811	2.811
Totale	2.811	2.811	2.811	2.811

Qui di seguito sono rappresentati i movimenti di sintesi:

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso imprese controllate	-	0	-
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	-	0	-
Crediti immobilizzati verso imprese controllanti	-	0	-
Crediti immobilizzati verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	0	-
Crediti immobilizzati verso altri	2.811	2.811	2.811

v.2.14.0

VEGA - PARCO SCIENTIFICO -TECNOLOGICO DI VENEZIA S.C.A.R.L.

Totale crediti immobilizzati	2.811	2.811	2.811
------------------------------	-------	-------	-------

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

Area geografica	Crediti immobilizzati verso controllate	Crediti immobilizzati verso collegate	Crediti immobilizzati verso controllanti	Crediti immobilizzati verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
ITALIA	0	0	0	0	2.811	2.811
Totale	0	0	0	0	2.811	2.811

Attivo circolante

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 10.816.257 (€ 15.396.782 nel precedente esercizio).

Sono contabilizzate in questa voce dell'attivo circolante le aree ed i fabbricati di proprietà della società destinati secondo il piano di concordato omologato dal Tribunale di Venezia alla vendita sino a concorrenza di quanto necessario per soddisfare integralmente tutti i creditori esistenti alla data del 29 luglio 2013 e le spese di procedura.

Nel corrente esercizio le rimanenze sono state svalutate per l'importo di euro 4.580.525 per adeguare i valori di libro, laddove superiori, al presumibile valore di realizzo fatto pari all'offerta minima accettabile dalla procedura di concordato indicata nell'ultimo bando di vendita del Liquidatore Giudiziale pubblicato in data 18 maggio 2023.

Nei precedenti esercizi le rimanenze sono state svalutate, per le medesime ragioni, per l'importo di € 1.765.863 .

Per gli immobili non aggiudicati e quindi ancora presenti fra le rimanenze, il presumibile valore di mercato è rappresentato dai valori delle perizie così come indicato nei principi di redazione della presente nota integrativa.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	15.396.782	(4.580.525)	10.816.257
Totale rimanenze	15.396.782	(4.580.525)	10.816.257

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 848.481 (€ 915.002 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi /svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	2.157.857	0	2.157.857	1.351.762	806.095
Crediti tributari	10.421	0	10.421		10.421

v.2.14.0

VEGA - PARCO SCIENTIFICO -TECNOLOGICO DI VENEZIA S.C.A.R.L.

Verso altri	31.965	0	31.965	0	31.965
Totale	2.200.243	0	2.200.243	1.351.762	848.481

Tutti i crediti sono in euro e non esistono crediti di durata superiore ai cinque anni.

I crediti verso clienti entro dodici mesi per fatture emesse ammontano a € 1.135.575 mentre i crediti verso clienti per fatture da emettere ammontano a € 1.022.282; il fondo svalutazione crediti è pari a € 1.351.761. Il fondo svalutazione crediti nel corso dell'esercizio ha registrato nuovi accantonamenti per € 27.734.

I crediti tributari pari a € 10.421 sono così composti:

- Crediti verso Erario per ritenute subite banca € 1.415
- Acconti di imposta Irap € 286
- Iva c/erario € 8.720

I crediti verso altri sono così composti:

- anticipi a fornitori € 31.965

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	908.133	(102.038)	806.095	806.095	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	6.739	3.682	10.421	10.421	0	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	130	31.835	31.965	31.965	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	915.002	(66.521)	848.481	848.481	0	0

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

Area geografica	ITALIA	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	806.095	806.095
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	10.421	10.421
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	31.965	31.965
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	848.481	848.481

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non si riportano crediti nell'attivo circolante derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6-ter del codice civile.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 975.008 (€ 913.313 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

v.2.14.0

VEGA - PARCO SCIENTIFICO -TECNOLOGICO DI VENEZIA S.C.A.R.L.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	911.005	62.185	973.190
Assegni	0	-	0
Denaro e altri valori in cassa	2.308	(490)	1.818
Totale disponibilità liquide	913.313	61.695	975.008

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a € 12.668 (€ 4.711 nel precedente esercizio).

Non sussistono, al 31 dicembre 2022, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	4.711	7.957	12.668
Totale ratei e risconti attivi	4.711	7.957	12.668

Composizione dei risconti attivi

Descrizione	Importo
Assicurazioni	5.835
Altri costi per servizi	6.833
Totale	12.668

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € -4.192.512 (€ 697.847 nel precedente esercizio).

Il capitale sociale risulta attualmente così ripartito:

%	SOCI	CAPITALE
2,85	Comune di Venezia	31.572,49 €
55,63	La Immobiliare Veneziana s.r.l.	617.396,93 €
16,98	VI Holding	188.458,22 €
7,64	VERITAS SPA	84.742,86 €
4,40	Città Metropolitana di Venezia	48.802,90 €
3,50	CCIAA di Venezia	38.847,35 €
3,20	Intesa Sanpaolo SpA	35.509,38 €
1,17	Apave Italia Cpm srl	13.014,08 €
0,67	SI SRL	7.488,83 €
0,65	Venis	7.164,12 €
0,61	Sapio	6.803,50 €
0,60	Canalgrande	6.677,06 €
0,32	Aethra SpA in liquidazione	3.513,04 €
0,29	Consorzio Venezia Nuova	3.253,43 €
0,29	Nuova Pansac in liquidazione	3.253,43 €
0,23	Piaggio & C. SpA	2.602,89 €
0,15	Banca Monte dei Paschi di Siena	1.626,53 €
0,12	Speed Line	1.301,45 €
0,11	Solvay Speciality Polymers Italy SpA	1.216,90 €
0,10	Albany International Italia	1.145,08 €
0,10	Zignago Vetro	1.140,21 €
0,09	Sirma in liquidazione	996,57 €
0,07	Neafidi soc. coop. garanzia collettiva fidi	826,36 €
0,07	Mac Est Sas	754,53 €
0,06	Ciba Vision	650,91 €
0,03	Elabora (Alfa)	325,46 €
0,03	C.N.A.	325,46 €
0,03	Unione Provinciali Artigiani	325,46 €
0,00	IUAV	20,20 €
0,00	Nova Marghera	0,37 €
100,0		1.109.756,00 €

Il capitale sociale ammonta al 31 dicembre 2022 a € 1.109.756 (€ 1.109.756 al 31 dicembre 2021) a seguito della delibera del 24 luglio 2020 di riduzione per perdite dei precedenti esercizi. La perdita dell'esercizio rappresenta l'unico movimento delle poste del patrimonio netto per il 2021.

Si evidenzia che a seguito della perdita dell'esercizio, si ricade nell'ambito dell'art. 2482bis nel caso di riduzione del capitale sociale di oltre un terzo.

Si fa inoltre presente che:

Il socio Vi Holding Srl in liquidazione, titolare di una quota di partecipazione di nominali € 503.783, ha comunicato in data 14 luglio 2014 l'intenzione di recedere dalla società in base all'art. 2497 quater C.C.

v.2.14.0

VEGA - PARCO SCIENTIFICO -TECNOLOGICO DI VENEZIA S.C.A.R.L.

Il recesso è stato ritenuto da Vega privo di effetti in quanto carente dei necessari presupposti e conseguentemente inefficace.

Il socio Camera di Commercio di Venezia, titolare di una quota di nominali € 103.846 ha comunicato, a seguito della delibera n. 21/2014 della Giunta Camerale, che ha ritenuto la partecipazione non più funzionale e strategica alle finalità istituzionali dell'ente camerale e preso atto della mancata alienazione mediante l'apposita procedura di evidenza pubblica, la cessazione della partecipazione di Vega ai sensi dell'art. 1 comma 569 della legge 27 dicembre 2013 n. 147 con effetto dal 1 gennaio 2015.

La comunicazioni di cessazione è stata ritenuta da Vega priva di effetti in quanto la partecipazione non rientra tra quelle vietate previste dalla legge 24 dicembre 2007 n. 244

Il socio Città Metropolitana di Venezia titolare di una quota di nominali € 130.459 ha a sua volta comunicato in data 16 gennaio 2015 la cessazione della sua partecipazione a Vega sempre ai sensi dell'art. 1 comma 569 della legge 27 dicembre 2013 n. 147.

Anche in tale caso la comunicazione di cessazione è stata ritenuta da Vega priva di effetti in quanto la partecipazione non rientra tra quelle vietate previste dalla legge 24 dicembre 2007 n. 244.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce 'Altre riserve':

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Riclassifiche		
Capitale	1.109.756	0	0		1.109.756
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	-	-		0
Riserve di rivalutazione	0	-	-		0
Riserva legale	0	-	-		0
Riserve statutarie	0	-	-		0
Altre riserve					
Varie altre riserve	0	0	1		1
Totale altre riserve	0	0	1		1
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	(86.061)	(325.848)	0		(411.909)
Utile (perdita) dell'esercizio	(325.848)	325.848	0	(4.890.360)	(4.890.360)
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-	-		0
Totale patrimonio netto	697.847	0	1	(4.890.360)	(4.192.512)

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Varie altre riserve	1
Totale	1

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

v.2.14.0

VEGA - PARCO SCIENTIFICO - TECNOLOGICO DI VENEZIA S.C.A.R.L.

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	1.109.756	Capitale	B
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0		
Riserve di rivalutazione	0		
Riserva legale	0		
Riserve statutarie	0		
Altre riserve			
Varie altre riserve	1		
Totale altre riserve	1		
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0		
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0		
Totale	1.109.757		

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per altre ragioni
Varie altre riserve	1	ARROTONDAMENTO		0	0	0
Totale	1					

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri sono costituiti come di seguito indicato:

Per tutela ambientale € 300.000; la consistenza del fondo è a fronte del rischio di possibili chiamate in causa degli acquirenti delle aree cedute e non segnala variazioni rispetto al precedente esercizio.

Per cause legali € 12.063, variato rispetto allo scorso anno per fatture ricevute pari ad € 23.815.

Per sopravvenienze € 80.616. Il fondo in esame accoglie gli accantonamenti originariamente effettuati a fronte di passività potenziali connesse con il contenzioso con il Comune di Venezia per la corretta quantificazione dell'IMU relativa agli immobili iscritti fra l'attivo patrimoniale in considerazione della componente pubblica della società e del valore di mercato degli immobili. Si segnala che, dopo il rigetto dei ricorsi in commissione tributaria in primo e secondo grado, la società ha rinunciato nel corso del 2019 a ricorrere per cassazione. Pertanto il fondo è stato ridefinito per accogliere i valori relativi alle sanzioni e interessi sul mancato versamento dell'imposta relativi agli anni 2017-2019, in quanto si ritiene che sussistano ancora incertezze sull'esatto loro ammontare, mentre le sanzioni per gli anni già accertati (2014, 2015 e 2016) sono rilevate fra i debiti tributari.

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 392.679 (€ 490.232 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	490.232	490.232
Variazioni nell'esercizio		
Altre variazioni	(97.553)	(97.553)
Totale variazioni	(97.553)	(97.553)
Valore di fine esercizio	392.679	392.679

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 157.039 (€ 136.911 nel precedente esercizio).

La posta rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere agli stessi nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	136.911
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	14.435
Altre variazioni	5.693
Totale variazioni	20.128
Valore di fine esercizio	157.039

Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 16.829.431 (€ 16.673.442 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso banche	7.994.422	920	7.995.342
Acconti	3.866	(3.709)	157
Debiti verso fornitori	5.657.552	271.703	5.929.255
Debiti tributari	793.713	(85.991)	707.722
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	11.091	(1.211)	9.880
Altri debiti	2.212.798	(25.723)	2.187.075
Totale	16.673.442	155.989	16.829.431

Segue breve descrizione dettagliata delle varie voci di debito.

Debiti verso banche (oltre 12 mesi)

	Valore di fine esercizio	Valore di inizio esercizio
Intesa San Paolo (Cassa di Risparmio)	2.223.184	2.223.064
Banca Nazionale del Lavoro	462.882	462.882
Cassa di Risparmio c/c ipotecario	1.587.895	1.587.095
MPS (Banca Antonveneta)	1.959.207	1.959.207
Centromarca Banca	1.239.891	1.239.891
AMCO Spa (S.G.A.)	200.854	200.854
Finanziamento Carive chirografario	321.429	321.429

v.2.14.0

VEGA - PARCO SCIENTIFICO -TECNOLOGICO DI VENEZIA S.C.A.R.L.

Totale	7.995.342	7.994.422
---------------	------------------	------------------

I debiti verso banche rappresentano il debito della società alla data di presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato verso istituti bancari per finanziamenti a breve per un ammontare complessivo di € 7.995.342. I debiti sono stati riclassificati tra quelli oltre 12 mesi secondo quanto previsto dal piano di concordato e la ragionevole prospettiva di estinzione dei debiti stessi.

Rispetto il precedente esercizio la posta segnala un incremento di € 920 dovuta dall'imputazione di spese bancarie.

Ai sensi dell'art. 55 della L.F. non sono stati conteggiati interessi sul debito avente natura chirografaria mentre per quello avente natura privilegiata sono stati applicati gli interessi legali iscritti tra i ratei passivi.

Anticipi da clienti

La voce comprende un incasso del cliente Plantarei per emissione errata fattura . L'importo è da restituire.

Fornitori

I debiti verso fornitori esistenti alla data di presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato sono stati riclassificati tra quelli oltre 12 mesi secondo quanto previsto dal piano di concordato.

Trattasi interamente di debiti nazionali

Debiti tributari

- Debiti per ritenute lavoro autonomo € 10.142
- Debiti per ritenute lavoro dipendente € 8.977
- Debiti vs. Comune di Venezia per IMU € 688.603

Debiti verso istituti previdenziali

Sono relativi ai debiti verso istituti previdenziali per contributi dovuti a saldo 2022

- Inps € 7.968
- Inail € 55
- v/Quas € 1.491
- Fondo Est € 60
- Fondo Arti e Mestieri € 306

Altri debiti

Gli altri debiti ammontano complessivamente ad € 2.187.075 di cui € 68.964 entro 12 mesi ed € 2.118.111 oltre 12 mesi.

La componente principale è costituita dal debito verso il Ministero dell'Ambiente e delle Infrastrutture conseguente all'atto di transizione sottoscritto che prevedeva il pagamento dell'importo, al lordo delle spese legali, di € 2.492.303 e a oggi il debito complessivo ammonta ad € 1.795.655.

La posta altri debiti verso partner € 10.181 è relativa agli importi dovuti a fronte della loro quota di contributo per progetti finanziati dalla Regione Veneto riscossa anche per loro conto dal Vega in qualità di capogruppo.

- Debiti vs. personale € 13.789
- Debiti diversi € 904
- Depositi cauzionali € 312.094
- Altri debiti € 44.049
- Debiti vs. soci € 10.362
- Debiti vs. sindacato CGIL € 40

Variazioni e scadenza dei debiti

v.2.14.0

VEGA - PARCO SCIENTIFICO -TECNOLOGICO DI VENEZIA S.C.A.R.L.

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	7.994.422	920	7.995.342	0	7.995.342
Acconti	3.866	(3.709)	157	157	0
Debiti verso fornitori	5.657.552	271.703	5.929.255	1.536.673	4.392.582
Debiti tributari	793.713	(85.991)	707.722	472.329	235.393
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	11.091	(1.211)	9.880	9.880	0
Altri debiti	2.212.798	(25.723)	2.187.075	68.964	2.118.111
Totale debiti	16.673.442	155.989	16.829.431	2.088.003	14.741.428

Suddivisione dei debiti per area geografica

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

Area geografica	ITALIA	Totale
Debiti verso banche	7.995.342	7.995.342
Acconti	157	157
Debiti verso fornitori	5.929.255	5.929.255
Debiti tributari	707.722	707.722
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	9.880	9.880
Altri debiti	2.187.075	2.187.075
Debiti	16.829.431	16.829.431

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

A garanzia del conto corrente ipotecario stipulato in data 29 Maggio 2012 con Cassa di Risparmio di Venezia è iscritta una ipoteca sul complesso immobiliare Auriga per il valore di € 3.000.000.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	3.000.000	3.000.000	4.995.342	7.995.342
Acconti	0	0	157	157
Debiti verso fornitori	0	0	5.929.255	5.929.255
Debiti tributari	0	0	707.722	707.722
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	9.880	9.880
Altri debiti	0	0	2.187.075	2.187.075
Totale debiti	3.000.000	3.000.000	13.829.431	16.829.431

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 131.470 (€ 140.810 nel precedente esercizio).
La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	78.930	20.458	99.388
Risconti passivi	61.880	(29.798)	32.082
Totale ratei e risconti passivi	140.810	(9.340)	131.470

Composizione dei ratei passivi:

Descrizione	Importo
Interessi legali su debiti privilegiati	99.388
Totale	99.388

Composizione dei risconti passivi:

Descrizione	Importo
Canoni locazione e servizi	32.082
Totale	32.082

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività:

La voce in oggetto raccoglie ricavi per prestazioni di servizi per € 2.323.901 e segnala un'aumento di € 224.324 rispetto all'esercizio precedente

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Ricavi per concessioni di servizi	2.323.901
Totale	2.323.901

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per area geografica:

Area geografica	Valore esercizio corrente
ITALIA	2.323.901
Totale	2.323.901

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi € 326.919 (€ 123.631 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Altri			
Plusvalenze di natura non finanziaria	615	(615)	0
Sopravvenienze e insussistenze attive	42.616	222.384	265.000
Altri ricavi e proventi	80.400	(18.481)	61.919
Totale altri	123.631	203.288	326.919
Totale altri ricavi e proventi	123.631	203.288	326.919

Contributi in conto esercizio

Nel'anno 2022 la Società non ha ottenuto nessun contributo.

Costi della produzione

Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

v.2.14.0

VEGA - PARCO SCIENTIFICO -TECNOLOGICO DI VENEZIA S.C.A.R.L.

Le spese per acquisti ammontano complessivamente nell'esercizio a € 512 (€ 5.002 nel precedente esercizio).

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 2.069.307 (€ 1.697.341 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Trasporti	5.200	(400)	4.800
Lavorazioni esterne	118.966	(26.390)	92.576
Energia elettrica	588.898	270.586	859.484
Gas	146.241	152.879	299.120
Acqua	59.433	5.052	64.485
Spese di manutenzione e riparazione	367.810	(82.441)	285.369
Servizi e consulenze tecniche	35.375	(3.140)	32.235
Compensi agli amministratori	55.464	0	55.464
Prestazioni assimilate al lavoro dipendente	26.327	1.193	27.520
Pubblicità	64	59	123
Spese telefoniche	25.157	(1.893)	23.264
Assicurazioni	32.058	(1.264)	30.794
Spese di viaggio e trasferta	0	775	775
Spese di aggiornamento, formazione e addestramento	200	25	225
Altri	236.148	56.925	293.073
Totale	1.697.341	371.966	2.069.307

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 1.778 (€ 2.467 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Affitti e locazioni	2.467	(689)	1.778
Totale	2.467	(689)	1.778

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente, ivi compresi il costo delle ferie non godute e gli accantonamenti di legge per contratti collettivi.

La posta si compendia come segue:

- Salari e stipendi € 172.683
- Oneri sociali € 47.465
- Trattamento di fine rapporto € 14.435
- Altri costi € 488

Per un totale complessivo di € 235.071 (€ 228.772 nel precedente esercizio).

Ammortamento e svalutazioni

Per quanto riguarda gli ammortamenti, la voce in oggetto è composta come segue:

- Ammortamento immobilizzazioni immateriali € 157.349
- Ammortamento immobilizzazioni materiali € 86.393 così suddivisa:
 - Ammortamento impianti e macchinari € 78.104
 - Ammortamento attrezzature industriali e commerciali € 8.061
 - Ammortamento altri beni € 228

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante

L'importo di € 27.734 è pari all'accantonamento disposto per l'esercizio decorso e ritenuto congruo in relazione al rischio specifico su crediti. Nell'esercizio precedente l'accantonamento risultava di € 31.819

Accantonamento per rischi

La posta di € 8.531 è relativa all'adeguamento del fondo relativo alle sanzioni e interessi su mancato versamento dell'IMU, come più dettagliatamente descritto nel paragrafo relativo ai fondi rischi.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 358.730 (€ 331.241 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Imposte di bollo	113	202	315
Imposta di registro	534	815	1.349
Diritti camerali	252	(3)	249
Perdite su crediti	537	(537)	0
Sopravvenienze e insussistenze passive	15	740	755
Altri oneri di gestione	329.790	26.272	356.062
Totale	331.241	27.489	358.730

La posta altri oneri di gestione di comprende: Imposte e tasse (IMU) per € 196.502, Tributi diversi € 4.938, accise Energia Elettrica € 353, Tassa annuale vidimazione libri sociali € 516, Tasse sui rifiuti € 146.575, contributo Confindustria € 1.300, sanzioni e multe € 1.735 e costi vari indeducibili per € 4.142.

Proventi e oneri finanziari

Nell'esercizio 2022 sono maturati interessi attivi vs. Banche per € 5.444.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari":

A seguito della ammissione alla procedura di concordato preventivo non vengono riconosciuti gli interessi sui debiti aventi natura chirografaria esistenti alla data del 29 luglio 2013 mentre sono stati conteggiati al saggio legale gli interessi in maturazione sui debiti di natura privilegiata.

	Interessi e altri oneri finanziari
Altri	20.694
Totale	20.694

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, non si segnalano ricavi di entità o incidenza eccezionali.

COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, non si segnalano costi di entità o incidenza eccezionali.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Non sono state appostate imposte correnti in quanto la società risulta, sia ai fini IRES che IRAP, in perdita fiscale

Il prospetto "Imposte sul reddito dell'esercizio" non contiene valori significativi.

Non sono state appostati crediti per imposte anticipate sulle perdite fiscali realizzate in quanto non si ritengono recuperabili con ragionevole certezza.

Non sono state iscritte imposte differite in quanto non si sono realizzati i presupposti per la loro registrazione.

I seguenti prospetti, redatti sulla base delle indicazioni suggerite dall'OIC 25, riportano le informazioni richieste dall'art. 2427, comma 1 numero 14, lett. a) e b) del codice civile.

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio precedente
	Ammontare
Perdite fiscali	
dell'esercizio	55.904
di esercizi precedenti	6.941.104
Totale perdite fiscali	6.997.008
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	0

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile:

	Numero medio
Impiegati	5
Totale Dipendenti	5

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	28.000	22.984

Compensi al revisore legale o società di revisione

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 16 bis del codice civile:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	14.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	14.000

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 9 del codice civile, non si segnalano impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

La società non ha destinato patrimoni o finanziamenti a specifici affari.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti le operazioni realizzate con parti correlate, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-bis del codice civile:

-------	--	--	--	--	--

v.2.14.0

VEGA - PARCO SCIENTIFICO -TECNOLOGICO DI VENEZIA S.C.A.R.L.

Parte correlata	Natura del rapporto	Crediti commerciali	Debiti commerciali	Ricavi per vendite e prestazioni di servizi	Costi per servizi
CANALGRANDE SRL	COMMERCIALE	0	0	9.670	0
DEPURACQUE SERVIZI SRL	COMMERCIALE	0	0	0	0
INSULA SPA	COMMERCIALE	15.801	7.399	128.464	27.522
LA IMMOBILIARE VENEZIANA SRL	COMMERCIALE	4.963	0	29.724	0
VENIS SPA	COMMERCIALE	344	0	5.767	0
VERITAS SPA	COMMERCIALE	4.193	41.508	58.923	112.618

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

La società non ha stipulato accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti la natura e l'effetto patrimoniale, finanziario ed economico dei fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-quater del codice civile. Come commentato in altro capitolo, in data 18 maggio 2023 il Liquidatore Giudiziale ha pubblicato il bando di gara con evidenziati i nuovi valori attribuiti agli immobili, complessivamente minori di euro 4.580.525 ai precedenti valori registrati nelle scritture contabili della società. A seguito di tale fatto, la società ha adeguato le proprie scritture e redatto il bilancio considerando i nuovi valori.

In data 21 aprile si è tenuta l'assemblea che ha deliberato il riconoscimento del Supercondominio composto da proprietà private e Vega Scarl, atto che consentirà il compimento di tutte le azioni necessarie a trasferire la gestione delle reti comune in capo al nuovo soggetto. In particolare a valle dell'acquisizione del codice fiscale il Supercondominio sarà titolato alla sottoscrizione di nuovi contratti di fornitura di energia elettrica e gas a servizio di tutto il compendio, liberando Vega Scarl dall'obbligo di fornitura dei servizi energetici anche a favore dei soggetti privati e soprattutto dall'obbligo di ricorso al mercato tutelato, con tutte le conseguenze economiche che ne sono derivate.

La situazione economica trimestrale delle società evidenzia nuovamente un MOL positivo.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

La società non ha stipulato contratti per strumenti finanziari derivati

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

In ottemperanza a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 2497 bis del codice civile si espone il prospetto riepilogativo dei dati essenziali del conto economico e dello stato patrimoniale dell'ultimo rendiconto disponibile (bilancio consuntivo 2021 confrontato con il 2020) del Comune di Venezia, in quanto ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento, approvato con deliberazione consigliere n. 29 del 28 aprile 2022. Il medesimo prospetto è reperibile anche sul sito istituzionale dell'ente.

Nella relazione sulla gestione, cui si rimanda, sono fornite informazioni relative ai rapporti con le imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di quest'ultima e dettagliatamente descritti i rapporti con l'ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento, nonché l'effetto di tali rapporti sui risultati della società.

Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
B) Immobilizzazioni	2.583.721.122	1.817.929.244
C) Attivo circolante	644.647.117	570.299.788
D) Ratei e risconti attivi	493.151	411.684
Totale attivo	3.228.861.390	2.388.640.716
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	2.000.000	2.000.000
Riserve	1.523.380.159	1.064.209.085
Utile (perdita) dell'esercizio	92.503.274	75.063.591
Totale patrimonio netto	1.617.883.433	1.141.272.676
B) Fondi per rischi e oneri	109.464.956	91.144.767
D) Debiti	493.570.305	483.649.340
E) Ratei e risconti passivi	1.007.942.696	672.573.933
Totale passivo	3.228.861.390	2.388.640.716

Prospetto riepilogativo del conto economico della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
A) Valore della produzione	802.987.832	726.310.291
B) Costi della produzione	696.598.814	636.850.893
C) Proventi e oneri finanziari	(10.517.835)	(11.089.375)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	2.854.051	3.149.783
Imposte sul reddito dell'esercizio	6.221.960	6.456.215
Utile (perdita) dell'esercizio	92.503.274	75.063.591

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, la società non ha ricevuto alcuna sovvenzione.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Per effetto della perdita di esercizio di euro 4.890.360 che va ad aggiungersi a quelle riportate dagli esercizi precedenti di euro 411.909, il patrimonio netto al 31 dicembre 2022 risulta negativo per euro 4.192.512 per cui l'assemblea sarà chiamata per deliberare alternativamente:

- 1) la riduzione del capitale per perdite e contemporaneo aumento del medesimo ad una cifra non inferiore al minimo di legge;
- 2) la messa in liquidazione della società

v.2.14.0

VEGA - PARCO SCIENTIFICO -TECNOLOGICO DI VENEZIA S.C.A.R.L.

3) rinviare la scelta tra ricapitalizzazione, trasformazione o scioglimento fino al quinto esercizio successivo ai sensi dell'art. 3 comma 9 del D.L. 198/2022 convertito nella Legge 14/2023 preso atto della persistenza della continuità aziendale.

Nota integrativa, parte finale

L'Organo Amministrativo

Dichiarazione di conformità del bilancio

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.

**VEGA - PARCO SCIENTIFICO TECNOLOGICO DI VENEZIA
SCARL**
in concordato preventivo
(soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Comune di Venezia)

Capitale sociale euro 1.109.756,00 i.v.
Sede legale in Venezia - Marghera via delle Industrie 13
n.ro iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia e c.f.: 02718360270

VERBALE ASSEMBLEA DEL 30 GIUGNO 2023

Oggi 30 giugno 2023 alle ore 14,00 presso l'edificio Pegaso (piano terreno) in via delle Industrie 13 30175 Venezia-Marghera è riunita l'Assemblea ordinaria dei Soci di VEGA Parco Scientifico Tecnologico di Venezia scarl per discutere e deliberare in sede ordinaria sul seguente

Ordine del giorno:

- 1 Approvazione bilancio al 31 dicembre 2022;
- 2 Rinnovo Organi Societari ed incarico del Direttore Generale;
- 3 Nomina dei Sindaci Effettivi e Supplenti per il triennio 2023-2025, nomina del Presidente del Collegio Sindacale, determinazione dei relativi compensi;
- 4 Varie ed eventuali.

E' presente l'amministratore Unico della società cav. Roberto Ferrara che constatata la presenza in proprio o per delega dei seguenti Soci:

in Marghera, edificio Pegaso:

Soci	Valore in Euro	%
La Immobiliare Veneziana Srl (per delega al dott. Michele Dal Zin)	617.396,95	55,63%
Veritas spa (per delega al dott. Michele Dal Zin)	84.742,85	7,64%
Venis SpA (per delega al dott. Michele Dal Zin)	7.164,12	0,65%

In video collegamento

IUAV (delega dott. Corrado Angeletti)	20,20	0,00%
Vi Holding (delega dott. Dario Perini)	188.458,22	16,98%

Per un totale di presenze di:

Soci	Valore in Euro	%
Totale	897.782,34	80,90%

per un totale di quote di nominali euro 897.782,34 pari all'80,90% del capitale sociale di Euro 1.109.756,00.

Sono altresì presenti in video collegamento il Presidente del collegio sindacale dott. Roberto

Querci della Rovere e il sindaco effettivo dott.ssa Stefania Bortoletti, assente giustificato il sindaco effettivo Dante Scibilia.

Sono altresì presenti presso la sede la dott.ssa Alessandra Bologin direttore generale di Vega e il dott. Maurizio Nardon commercialista della società.

A termini di statuto assume la presidenza l'amministratore unico cav. Roberto Ferrara che, constatata la regolare convocazione dell'Assemblea e le presenze di cui sopra, dichiara la stessa legalmente costituita e atta a deliberare sull'Ordine del Giorno invitando, con il consenso dei Soci presenti, il dott. Maurizio Nardon, che accetta, a fungere da Segretario.

Sul punto 1) all'odg: Approvazione Bilancio al 31 dicembre 2022

Il Presidente illustra una sintesi della relazione sulla gestione evidenziando come la rilevante perdita di esercizio registrata nel decorso esercizio sia essenzialmente imputabile alla svalutazione che la società ha deciso di apportare al valore di costo delle rimanenze per adeguarlo, dove è stato necessario, ai minori valori di vendita (75% del prezzo base d'asta) risultanti dall'avviso di vendita pubblicato dal liquidatore Giudiziale il 18 maggio 2023 per l'asta del 14 luglio 2023. La svalutazione operata, tale da rendere il patrimonio netto della società negativo, non ha compromesso la continuità aziendale che per il 2022 è stata influenzata dai maggiori costi di energia, che hanno registrato un aumento del 46 % rispetto all'anno precedente e del gas aumentato di oltre il 100% e dai consistenti oneri di manutenzione mentre dal lato dei ricavi si è registrato un incremento dell'11% anche per effetto dell'ulteriore incremento degli spazi contrattualizzati che al 31 dicembre hanno portato l'indice di occupazione degli immobili al 97%.

Invita quindi il dott. Maurizio Nardon ad illustrare il contenuto del bilancio e della nota integrativa. Il dott. Roberto Querci della Rovere espone quindi una sintesi della relazione del Collegio Sindacale e il Presidente della società una sintesi della opinion della società di revisione.

Dispensato dai presenti dalla lettura degli altri documenti il cui contenuto è ritenuto noto a tutti e dopo breve discussione il Presidente pone in votazione il bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 che chiude con una perdita di euro 4.890.360,00 e la proposta di destinazione del risultato di esercizio confermando la persistenza della continuità aziendale intesa quale capacità di far fronte alle obbligazioni per i prossimi dodici mesi.

L'assemblea all'unanimità

delibera

di approvare il bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 e la proposta di riportare a nuovo la perdita di esercizio di euro 4.890.360,00 rinviando la scelta tra ricapitalizzazione, trasformazione o

scioglimento fino al quinto esercizio successivo a sensi dell'art. 3 comma 9 del D.L. 198/2022 convertito nella Legge 14/2023.

Si passa quindi alla trattazione **congiunta dei punti 2) e 3) all'odg: Nomina Organo Amministrativo per il triennio 2023-2025 e nomina dei Sindaci Effettivi e Supplenti per il triennio 2023-2025, nomina del Presidente del Collegio Sindacale, determinazione dei relativi compensi;**

Il Presidente ricorda che tanto l'amministratore unico che il collegio sindacale sono attualmente in carica in regime di prorogatio e che si rende necessario provvedere in merito.

Chiede la parola il dott. Michele Dal Zin che propone di rinviare la trattazione dei punti 2) e 3) all'odg ad una prossima assemblea da convocarsi a cura dell'amministratore unico precisando che nelle more entrambi gli organi sociali rimangono in carica in regime di proroga confermando agli stessi tutte le competenze e i poteri di legge. Precisa inoltre che anche l'incarico di direttore generale in capo alla dott.ssa Alessandra Bolognin deve considerarsi in proroga alle stesse condizioni attualmente in essere.

Messa ai voti la proposta viene approvata all'unanimità.

Null'altro essendovi da deliberare e nessuno chiedendo la parola, il Presidente dichiara chiusa l'assemblea alle ore 14,45.

Il segretario
(Maurizio Nardon)

Il Presidente
(Roberto Ferrara)

IL SOTTOSCRITTO MAURIZIO NARDON, AI SENSI DELL' ART.31 COMMA 2-QUINQUIES DELLA LEGGE 340/2000, DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO E' CONFORME ALL' ORIGINALE DEPOSITATO PRESSO LA SOCIETA'.

VEGA - PARCO SCIENTIFICO TECNOLOGICO DI VENEZIA SCARL
in concordato preventivo
(soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Comune di Venezia)

Capitale sociale euro 1.109.756,00
Sede legale in Venezia - Marghera via delle Industrie, 13
n.ro iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia e c.f.: 02718360270

BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2022
RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Soci,

abbiamo ritenuto corretto redigere il presente bilancio di esercizio recependo i valori minimi attribuiti agli immobili del compendio risultanti dal bando di vendita pubblicato in data 18 maggio 2023. La svalutazione operata, del valore complessivo di Euro 4.580.525 ha generato una ingente perdita di esercizio, pari ad Euro 4.890.360,46.

Per quanto concerne l'andamento generale dell'esercizio, il conto economico evidenzia un incremento dell'11% dei corrispettivi per prestazioni di servizi, diretta conseguenza dell'incremento degli spazi contrattualizzati. L'indice percentuale di occupazione, alla fine dell'esercizio, si è attestato al 97%.

E' stata registrata la sopravvenienza attiva derivante dalla sottoscrizione dell'atto transattivo a chiusura dell'azione di responsabilità verso i precedenti amministratori.

In ambito di costi della produzione, ha sicuramente influito molto sul risultato di esercizio l'incremento dei costi energetici, che ha fatto registrare valori doppi per quanto riguarda il gas e quasi doppi per quanto riguarda l'energia elettrica. Una quota parte dell'incremento è stata ribaltata sui clienti, a mezzo di aumento straordinario dei canoni per servizi e locazioni, accettato da tutti gli utenti che hanno dimostrato comprensione e condivisione, al di là di quanto previsto dai contratti sottoscritti. La società non ha pertanto dovuto gestire contenziosi in tal senso.

Per limitare il più possibile gli effetti sui conti della società di eventuali future oscillazioni dei costi energetici, ogni contratto rinnovato o sottoscritto ex novo prevede il ribaltamento a consuntivo dei costi energetici sull'utilizzatore.

La maggiore percentuale di utilizzo degli spazi ha determinato un incremento anche nella vendita di servizi (internet, telefonia).

La società ha cercato di contenere, con discreta efficacia, le spese per servizi e manutenzione, pur garantendo livelli discreti di appetibilità e fruibilità per tutti gli immobili gestiti, nel rispetto del mandato di conservazione del valore immobiliare previsto dal piano di concordato.

E' sempre opportuno sottolineare che gli investimenti effettuati per opere di manutenzione straordinaria su edifici ed impianti non risultano, data la situazione concordataria della società, ammortizzabili, e pertanto vengono interamente spesi, incidendo in tal modo pesantemente sul risultato economico finale della società.

La presente relazione sulla gestione, redatta in conformità al disposto dell'art. 2428 del Codice Civile, corredata il bilancio d'esercizio.

1. Attività svolta e fatti salienti dell'esercizio 2022

1.1 Attività compiuta ai fini del perseguimento degli obiettivi del piano concordatario

VEGA S.C.A.R.L. ha regolarmente operato curando la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, la gestione amministrativa del contratto di insediamento e di servizio, la promozione di nuovi insediamenti, la cura del verde, della viabilità e dei parcheggi del complesso, per quanto di competenza, la manutenzione e la regolare messa a disposizione delle reti necessarie all'erogazione di acqua, gas, energia elettrica.

Parallelamente, per quanto riguarda le attività di dismissione, la società ha continuato a supportare il Liquidatore Giudiziale per quanto necessario a coltivare eventuali interessanti spontanei all'acquisto.

Sono continuate nel 2022 le attività a supporto dell'aggregazione delle aziende insediate e delle start up innovative in Cluster al fine di favorire il processo di trasferimento tecnologico e le sinergie.

Hanno operato regolarmente i 3 Cluster promossi da Vega: il Cluster Turismo Sostenibile, il Cluster Innovazione Arte e Manifattura, il Cluster Sanità e Biotecnologie.

Il normale turn over a livello di aziende insediate è stato gestito con efficienza, facendo registrare a fine esercizio un incremento complessivo degli spazi assegnati.

L'Incubatore ha mantenuto la qualifica di Incubatore Certificato riconosciuto dal Ministero per lo Sviluppo Economico.

E' operativo il Protocollo di Intesa siglato il 18 dicembre 2018, al fine di rafforzare la struttura di VEGA nelle attività di formazione, tutorship e mentorship delle start up innovative oltre che di ricerca e trasferimento tecnologico.

Sono stati svolti importanti interventi di manutenzione straordinaria necessari per garantire la funzionalità e fruibilità degli edifici, e soprattutto per mantenere un accettabile livello di qualità dei servizi rivolti agli utenti.

L'insieme degli impianti tecnologici del complesso VEGA, nonostante la costante manutenzione ordinaria e straordinaria, a causa della vetustà necessita sempre più spesso di interventi di sostituzione radicale o di rifacimento, che comunque vengono attentamente ponderati ed eseguiti unicamente all'interno delle risorse disponibili a budget.

Prosegue l'applicazione dell'accordo con il Supercondominio Venice Gateway per il rimborso forfettario degli oneri di gestione.

E' stata promossa l'attività di costituzione di un supercondominio per la gestione integrata delle reti tecnologiche condominiali.

Nelle more dell'inizio dell'operatività del nuovo soggetto, VEGA, a fronte della disdetta ai contratti di fornitura di energia elettrica e gas pervenuta da HERA – Est Energy, nonostante i ripetuti incontri ed interessamenti, ha dovuto organizzare nell'ultimo periodo dell'esercizio uffici e procedure per garantire la continuità dei servizi energetici a tutti i fruitori del compendio denominato VEGA, anche a favore degli edifici di proprietà di soggetti terzi che comunque sono serviti dalle reti tecnologiche comuni.

Si è reso necessario un notevole sforzo organizzativo ed un piccolo investimento a livello di software amministrativo, la cui copertura è comunque garantita dal canone per il servizio che verrà richiesto a tutti i fruitori.

Durante l'esercizio non sono maturate le decisioni dell'Amministrazione Comunale relative alle opere di urbanizzazione ed all'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.

Informativa sulla gestione dell'area Information Technology

Nessuna variazione e fatto rilevante. L'attività prosegue perseguendo ogni forma possibile di contenimento dei costi.

Informativa sulla gestione dell'incubatore

Nel corso del 2022 la società è riuscita a confermare i requisiti di Incubatore Certificato.

Il Modello Organizzativo-Gestionale e Il Codice Etico

La Società nel corso del 2022 ha provveduto agli obblighi di pubblicazione previsti dalla normativa sulla trasparenza D. Lgs n. 33/2013 (<http://www.vegapark.ve.it/it/modello-231>) ed ha mantenuto l'aggiornamento del modello 231.

Privacy

Vega PST Scarl ha proceduto, in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo, a mantenere inalterato lo standard di sicurezza per il trattamento dei dati personali, patrimoniali, sensibili o comunque dei dati identificativi che potrebbero causare danno alla società stessa, anche di immagine, in caso di indebita diffusione.

I risultati dell'esercizio 2022

Il bilancio di Vega Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Scarl relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 che sottoponiamo alla Vostra approvazione, rileva una perdita di esercizio di € 4.890.360,46. Il conto economico dell'esercizio si riassume nei seguenti dati di sintesi:

Conto Economico	Esercizio 2022	Esercizio 2021
	migliaia di euro	migliaia di euro
A valore della produzione	-1.929	2.223
B costi della produzione	2.945	2.552
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-4.875	-329
C- proventi e (oneri) finanziari	5	3
D- rettifiche di valore di attività finanziarie		
Risultato prima delle imposte	- 4.890	-326
Imposte sul reddito di esercizio	0	0
Perdita dell'esercizio	-4.890	-326

Attività di Direzione e Coordinamento

La Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Comune di Venezia il quale partecipa al capitale sociale, direttamente e indirettamente, per i 60,074%.

Segnaliamo che nell'esercizio non si sono avuti rapporti economici, patrimoniale e contrattuali con il soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento, salvo per quanto riguarda l'imposta comunale sugli immobili e la tassa sui rifiuti.

Le informazioni economico-patrimoniale del Comune di Venezia sono reperibili sul sito dell'Ente che esercita la direzione e il coordinamento: www.comune.venezia.it e nelle altre informazioni della nota integrativa.

Rapporti con i Soci e società sottoposte al controllo della controllante

Non vi sono annotazioni particolari riguardanti i rapporti con i Soci nella gestione caratteristica di VEGA.

I rapporti economici con alcune società controllate dal Comune di Venezia, che si sostanziano nella prestazione di servizi, sono elencati nella nota integrativa.

Rapporti con società partecipate

Si elencano le partecipazioni detenute dalla società. In nota integrativa sono forniti i dati patrimoniali relativi a tali partecipazioni.

- Expo Venice SpA. Partecipazione detenuta pari allo 0,91%. La società si trova in stato di fallimento. La procedura è attualmente ancora in corso.
- TAG srl: partecipazione detenuta pari allo 0,5%

Informazioni sui principali rischi e incertezze

Per quel che concerne l'analisi e la descrizione dei principali rischi e incertezze si ritiene che essi siano fronteggiabili nell'ambito degli accantonamenti effettuati.

Di seguito si segnalano gli eventuali rischi ed incertezze:

Rischio di credito: è rappresentato dall'esposizione della Società a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalle controparti; si sottolinea, comunque, che negli anni precedenti la perdita su crediti è rientrata nei limiti degli accantonamenti effettuati.

Va rilevato che, nonostante la congiuntura economica molto faticosa, il meticoloso ed attento operato degli uffici ha scongiurato il pericolo di insolvenze, limitando le patologie a ritardi tollerabili per alcuni pagamenti ed ad un importante piano di rientro, ad oggi rispettato.

Rischio tassi di interesse e di cambio: la procedura di concordato preventivo ha sospeso tutti gli affidamenti bancari in essere, pertanto attualmente la società non utilizza ulteriori risorse finanziarie esterne sotto forma di debito verso il sistema bancario e impiega la liquidità disponibile nell'ambito della propria attività produttiva e gestionale. La Società, non operando con l'estero e non utilizzando valute al di fuori dell'euro, non è soggetta a eventuali rischi di cambio.

Rischi di natura finanziaria: La Società non ha effettuato operazioni speculative. La Società non ha sottoscritto contratti di derivati.

Rischio derivante dall'andamento del mercato: riferimento deve essere fatto a quanto già esposto nella presente relazione e nel Piano di concordato.

Rischi da cause legali: non sono registrati nuovi contenziosi tali da dettare necessità di incremento accantonamenti. Ha trovato soluzione la transazione relativa all'azione di responsabilità mossa nei confronti di due precedenti amministratori, con conseguente incasso per la società di un risarcimento importante, anche se parziale rispetto a quanto richiesto. La firma dell'accordo transattivo è stata espressamente autorizzata dagli Organi della Procedura.

Ambiente e Personale

In ossequio a quanto disposto dall'art. 2428 c. 2 C.C., si precisa che la Società svolge la propria attività nel pieno rispetto delle disposizioni in materia di ambiente e di igiene sul posto di lavoro.

A tutto il 31 dicembre 2022 il personale dipendente risulta composto da 5 unità, con le mansioni specificate sotto:

- 1 (Impiegato) dedicato alla attività di amministrazione e controllo, part time
- 3 (Impiegati) dedicati all'attività immobiliare (di cui una unità parzialmente distaccata presso altra società controllata dal Comune di Venezia; di queste, due unità part time ed una full time
- 1 (Impiegato) dedicato alle attività ICT, full time

Altre informazioni richieste dall'art. 2428 C.C.

Ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile si segnala che l'attività viene svolta nella sede di Marghera Venezia e non esistono sedi secondarie. Si precisa che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) del Codice Civile, la Società non possiede né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti. Non risultano acquistate o vendute nel corso dell'esercizio 2022, anche per interposta società fiduciaria o persona, azioni o quote di società controllanti o che comunque partecipano alla Società.

Altri indicatori di risultato

Si allegano alla presente relazione lo stato patrimoniale riclassificato (Allegato "A") e il conto economico riclassificato (Allegato "B").

Evoluzione prevedibile della gestione

La pubblicazione della nuova asta per la vendita degli immobili, avvenuta in data 18 maggio, ha determinato un' importantissima svalutazione del probabile valore di realizzo e quindi di mercato degli immobili, con conseguente possibile riduzione del capitale sociale, da deliberare eventualmente da parte dell'assemblea, in applicazione dell'art. 3 comma 9 del D.L. 198/2022, entro i successivi esercizi.

E' auspicabile che la società prosegua nell' attività di gestione e conservazione del patrimonio aziendale, nel rispetto di quanto previsto dal piano di concordato, anche al fine di garantire il corretto funzionamento delle reti tecnologiche, a servizio di tutto il comparto denominato VEGA.

Gli uffici della Società saranno impegnati a garantire il mantenimento di un buon standard di servizio a tutti gli insediati, anche provvedendo ad attività di straordinaria manutenzione, rese necessarie anche a seguito di atti di terzi.

Il nuovo esercizio ha fatto registrare numerose nuove domande di insediamento, da parte di possibili clienti che però richiedono garanzie di stabilità e di regolare operatività del Parco.

Continua a suscitare incertezza l'andamento dei prezzi dei costi energetici (energia elettrica, gas). Ad inizio anno sono stati operati gli importanti adeguamenti Istat dei canoni di servizio e locazione, nella misura dell'11.3 %.

Gli uffici continueranno a svolgere tutte le attività di supporto per gli organi della procedura, soprattutto quelle attività necessarie e propedeutiche alla procedura di vendita del patrimonio immobiliare.

La gestione ordinaria sarà svolta con la consueta attenzione al contenimento dei costi di struttura, con particolare riferimento a quelli del personale, per il quale sono previsti parziali distacchi verso altre società del gruppo Comune di Venezia.

La gestione societaria pertanto proseguirà, per quanto possibile, secondo le linee tracciate dal piano di concordato, finalizzata al mantenimento di valore di mercato di tutto il complesso immobiliare.

Ad integrazione della presente informativa sull'evoluzione prevedibile della gestione si rimanda espressamente a quanto evidenziato nel paragrafo relativo alla continuità aziendale della nota integrativa.

Considerazioni conclusive e proposte del Consiglio di Amministrazione
--

Signori Soci,

Vi invitiamo ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, che presenta una perdita di Euro 4.890.360,46

Marghera (VE), 15.06.2023

L'Amministratore Unico
Cav. Roberto Ferrara

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società

Il sottoscritto Maurizio Nardon ai sensi dell'art.31 comma 2-quintus L.340/2000 dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

VEGA
Parco Scientifico e Tecnologico di Venezia Scarl in concordato preventivo
BILANCIO ESERCIZIO 2022
RELAZIONE del COLLEGIO SINDACALE

all'ASSEMBLEA dei SOCI ai sensi dell'art. 2429, comma 2°, c.c.

Signori Soci di *VEGA Parco Scientifico e Tecnologico di Venezia Scarl in concordato preventivo*,
il Collegio che vi presenta la relazione al bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2022 è
composto da Roberto Querci della Rovere, Presidente, Stefania Bortoletti e Dante Scibilia
sindaci effettivi in carica in prorogatio.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 la nostra attività è stata ispirata alle
disposizioni di legge e alle norme di comportamento del collegio sindacale di società non
quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili,
pubblicate a dicembre 2020 e vigenti dal 1° gennaio 2021.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.
È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio di VEGA, Parco Scientifico e
Tecnologico di Venezia Scarl in concordato preventivo, costituito dallo stato patrimoniale al
31 dicembre 2022, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a
tale data, dalla nota integrativa e dalla relazione sulla gestione, redatto dall'Amministratore
Unico in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione e che evidenzia una
perdita d'esercizio di euro 4.890.360.

Il bilancio è stato messo a nostra disposizione, con il nostro assenso, in deroga al termine
di cui all'art. 2429 c.c

L'ingente perdita è attribuibile essenzialmente alla circostanza che il presente bilancio di
esercizio è stato redatto recependo i valori minimi attribuiti agli immobili del compendio
come risultanti dal bando di vendita pubblicato in data 18 maggio 2023 per l'asta del 14
luglio 2023 che hanno generato una svalutazione complessiva di euro 4.580.525.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti, dott. Marco Bassi per Ria Grant Thornton S.p.A ha consegnato la propria relazione datata 22 giugno 2023 contenente un giudizio con richiamo d'informativa, senza rilievi.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2021 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società oltre a essere stato redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione.

Il Collegio sindacale, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

Il presente bilancio è stato redatto con i criteri ordinari, pur ricorrendo i presupposti per redigerlo nella forma abbreviata, al fine di dare completa informativa ai terzi.

Il bilancio al 31.12.2022, raffrontato al bilancio dell'anno precedente, si compendia nei seguenti valori:

<u>Attivo</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
- Immobilizzazioni immateriali	489.507	646.856
- Immobilizzazioni materiali	173.375	259.767
- Immobilizzazioni finanziarie	2.811	2.811
- Attivo circolante	12.639.746	17.225.097
- Ratei e risconti attivi	12.668	4.711
Totale attivo	13.318.107	18.139.242
<u>Passivo</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
- Patrimonio Netto:	-4.192.512	697.847
° Capitale sociale	1.109.756	1.109.756
° Altre riserve	0	0
° Perdite a nuovo	-411.909	-86.061
° Risultato dell'esercizio	-4.890.360	-325.848
- Fondi per rischi ed oneri	392.679	490.232
- Fondo T.F.R.	157.039	136.911
- Debiti	16.829.431	16.673.442
- Ratei e risconti passivi	131.470	140.810
Totale passivo	13.318.107	18.139.242

2

VEGA- Parco Scientifico e Tecnologico di Venezia Scarl in concordato preventivo
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE BILANCIO ESERCIZIO 2022

<u>Conto Economico</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
- Valore della produzione	-1.929.705	2.223.208
- Costi della produzione	-2.945.405	-2.552.468
- Proventi ed oneri finanziari	-15.250	3.412
- Rettifiche di valore di attività finanziarie		
- Imposte dell'esercizio	0	0
- Risultato dell'esercizio	-4.890.360	-325.848

Attività di vigilanza

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza degli assetti organizzativi, del sistema amministrativo-contabile e sul loro concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e ci siamo incontrati periodicamente con l'amministratore unico e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'Amministratore Unico nel corso delle riunioni del collegio, e attraverso la lettura delle determinazioni, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, facciamo espresso rinvio ai richiami di informativa.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Ai sensi dell'art. 2409 septies c.c. il Collegio ha scambiato con il soggetto incaricato della

3

revisione legale Ria Grant Thornton S.p.a. continue informazioni per l'espletamento dei rispettivi compiti.

Abbiamo accertato che alla società di revisione non sono stati conferiti ulteriori incarichi oltre a quello della revisione legale.

Nel corso dell'attività di vigilanza non sono state presentate denunce ex art. 2408 c.c..

Nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri.

Osservazioni in ordine al Bilancio d'esercizio

Per quanto riguarda l'esercizio 2022, la gestione evidenzia un risultato negativo, frutto della valutazione dei terreni e degli immobili di proprietà (dal 2014 riclassificati nell'attivo circolante tra le rimanenze in quanto assets destinati alla vendita) che risponde ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo avuto conoscenza – a seguito dell'espletamento dei nostri doveri di vigilanza e dei nostri poteri di ispezione e controllo – e non abbiamo osservazioni al riguardo.

Non essendo il Collegio incaricato della revisione legale, e non avendo quindi alcun potere di controllo analitico di merito sul contenuto del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso e sulla sua conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e la sua struttura: a tale riguardo non abbiamo osservazioni da riferire.

Il Collegio sindacale rileva che il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 evidenzia perdite rilevanti che richiederebbero i provvedimenti di cui all'art. 2446 c.c. la cui adozione può essere "sospesa" in base alle previsioni di cui all'art. 6 d.l. n. 23 /2020, convertito con modificazioni dalla legge 5 giugno 2020, n. 40, e modificato dall'art. 3, co. 9, d.l. 20 dicembre 2022, n. 198, convertito dalla legge 24 febbraio 2013, n. 14, come peraltro evidenziato dall'Amministratore in un apposito paragrafo della relazione sulla gestione.

L'amministratore ha fornito informazioni circa i provvedimenti già attuati e ha illustrato la pianificazione economico-finanziaria che intende intraprendere per il riassorbimento delle perdite.

Per quanto a nostra conoscenza, l'Amministratore Unico, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.

Richiamo di informativa

Il collegio sindacale, così come richiamato dalla società di Revisione, pone l'attenzione su quanto indicato dall'Amministratore Unico nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione, riguardo le azioni intraprese e da intraprendere, finalizzate al mantenimento del presupposto della continuità aziendale, tenuto conto delle azioni di dismissione immobiliare già concluse e dei probabili effetti di quelle in corso di definizione da parte della Procedura. L'Amministratore in particolare evidenzia che in considerazione della riduzione dei prezzi minimi ammissibili previsti nella procedura competitiva bandita dal liquidatore giudiziale il 18 maggio 2023, per l'asta del 14 luglio 2023, si è resa necessaria una svalutazione di Euro 4.580.525 euro, portando la perdita d'esercizio 2022 ad Euro 4.890.360. In conseguenza di tale perdita, il patrimonio netto risulta negativo e la Società nelle condizioni e nelle delibere conseguenti previste dall'art. 2446 del codice civile.

Il Collegio evidenzia i seguenti richiami dell'Amministratore:

1. Al paragrafo "Prospettiva della continuità aziendale" della nota integrativa: *"In data 28 luglio 2014 il Tribunale di Venezia ha omologato la procedura di concordato preventivo in continuità, a conclusione dell'iter avviato in data 29 luglio 2013 con la presentazione del ricorso ex art. 161 sesto comma della L.F. presso atto della crisi strutturale, organizzativa e finanziaria che s'era manifestata in tutta la sua gravità nel corso del 2013 e che non appariva reversibile attraverso un'ordinaria gestione. Sulla base delle stime che allora erano state effettuate per il piano di concordato, il valore dell'attivo, pur con l'adozione di criteri prudenziali, risultava superiore a quello del passivo, anche comprendendo in quest'ultimo gli ingenti fondi stanziati a copertura delle spese di procedura, di quelle necessarie per addivenire alla vendita di alcuni immobili e a copertura di ogni possibile sopravvenienza. Il concordato proposto ai creditori risultava quindi sostanzialmente dilatorio prevedendo la società in procedura di essere in grado di soddisfare integralmente il 100% dei debiti entro quattro anni dall'omologa, termine che non è stato rispettato causa le tempistiche*

occorse per la regolarizzazione urbanistica dei beni al fine di rendere i medesimi maggiormente appetibili ai possibili acquirenti. Prendendo a riferimento le offerte minime di acquisto che la procedura di concordato preventivo è disponibile ad accettare come risultanti dal recentissimo bando di vendita degli immobili pubblicato in data 18 maggio 2023 per l'asta del 14 luglio 2023, la società ha ritenuto di adeguare i valori di libro laddove superiori a quelli di presumibile realizzo emergenti dal bando di vendita generando, per effetto della svalutazione operata, una ingente perdita di esercizio. Sulla base di tali valori è quindi da ritenersi che la prospettazione iniziale del piano di concordato (pagamento integrale dei creditori) non potrà essere realizzata. Prevedendo la proposta ai creditori omologata la liberazione di VEGA, a prescindere dalla percentuale di soddisfacimento (quindi senza garanzia della società dell'integrale pagamento dei crediti sociali) ne conseguirà comunque l'esdebitazione a favore della società indipendentemente dalla effettiva soddisfazione dei debiti sociali. I minori pagamenti ai creditori genereranno delle sopravvenienze attive tali da consentire il recupero della maggior parte della perdita iscritta a bilancio sino a portare a "zero" il patrimonio netto contabile. L'organo amministrativo della società, successivamente alla chiusura dell'esercizio, ha aggiornato il piano economico finanziario aziendale dal quale emerge che la continuità aziendale è sostanzialmente garantita. La società sulla base di tale piano prevede di continuare nell'attività operativa di gestione dei compendi immobiliari di proprietà e in concessione attraverso la concessione di spazi alle attività produttive e gestendo i servizi tecnologici e altri agli insediati, attività ancora indispensabile sino al completamento delle vendite. Come più volte esplicitato Vega funziona infatti come una piccola cittadella all'interno della cui area insistono gli immobili di proprietà della società debitrice, gli immobili in concessione ad essa, l'enorme edificio comunemente denominato "supercondominio", di proprietà di una moltitudine di enti, pubblici e privati, laboratori, aziende, professionisti e lavoratori autonomi. Tali soggetti sono tutti serviti dalle reti tecnologiche di proprietà VEGA descritte nel regolamento approvato con delibera di Giunta Comunale di Venezia n. 534 del 15 dicembre 2006 e che allo stato solo tramite Vega è possibile assicurare la fornitura di utilities necessarie al funzionamento dei soggetti innanzi indicati. Vega svolge per la "cittadella" le funzioni di un Comune per una città e quindi si

occupa della viabilità interna, della manutenzione delle strade, dell'illuminazione notturna, della sicurezza secondo quanto previsto dalla Convenzione urbanistica. Il Comune di Venezia non ha ancora accettato alcun asservimento e/o cessione di tali strutture, che rimangono quindi a carico della società. Altrettanto deve dirsi delle reti e del verde. Le strutture degli immobili sono tali per cui i singoli tenants usufruiscono e condividono tutta una serie di servizi comuni (da quelli igienici a quelli più sofisticati), la cui gestione accentrata è attualmente svolta da Vega e che risulta indispensabile al funzionamento della porzione d'immobile da ogni tenant occupata e quindi al mantenimento dei contratti attivi esistenti. Gli atti posti in essere dal Comune di Venezia che esercita l'attività di direzione e coordinamento, finalizzati a ottimizzare la gestione societaria e l'inserimento della società nel piano di razionalizzazione redatto dal Comune di Venezia per creare sinergie tra le sue partecipate operative nel campo immobiliare e della gestione della residenza, permetteranno di continuare a contenere i costi di gestione e di aumentare i ricavi sfruttando le sinergie derivanti dall'appartenenza al Gruppo Città di Venezia. La realizzazione della nuova viabilità di accesso al Parco con la creazione dei nuovi svincoli valorizzerà inoltre ulteriormente gli immobili del complesso. Il budget predisposto dalla società evidenzia un MOL positivo e quindi che la gestione avverrà senza aggravio per il ceto creditorio riuscendo a coprire con i ricavi tutti i costi di gestione, ammortamenti esclusi. Le proiezioni di cassa eseguite dalla società e che vengono sistematicamente aggiornate evidenziano la persistenza della continuità aziendale intesa come la capacità di far fronte alle obbligazioni almeno dei prossimi dodici mesi. Sulla base di tali presupposti il bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 è stato redatto secondo la prospettiva della continuità aziendale; la valutazione delle voci di bilancio è, comunque, coerente con la situazione attuale delle Società."

2. Al paragrafo "Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio" della nota integrativa: *"in data 18 maggio 2023 il liquidatore giudiziale ha pubblicato il bando di gara con evidenziati i nuovi valori attribuiti agli immobili, complessivamente minori di Euro 4.580.525 ai precedenti valori registrati nelle scritture contabili della società. A seguito di tale fatto, la società ha adeguato le proprie scritture e redatto il bilancio considerando i nuovi valori. In data 21 aprile di è tenuta l'assemblea che*

ha deliberato il riconoscimento del Supercondominio composto da proprietà private e Vega Scarl, atto che consentirà il compimento di tutte le azioni necessarie a trasferire la gestione delle reti comuni in capo al nuovo soggetto. In particolare a valle dell'acquisizione del codice fiscale il Supercondominio sarà titolato alla sottoscrizione di nuovi contratti di fornitura di energia elettrica e gas a servizio di tutto il compendio, liberando Vegas Scarl dall'obbligo di fornitura dei servizi energetici anche a favore dei soggetti privati e soprattutto dall'obbligo di ricorso al mercato tutelato, con tutte le conseguenze economiche che ne sono derivate. La situazione economica trimestrale della società evidenzia nuovamente un MOL positivo."

3. Al paragrafo "Evoluzione prevedibile della gestione" della relazione sulla gestione: *"La pubblicazione della nuova asta per la vendita degli immobili, avvenuta in data 18 maggio, ha determinato una importantissima svalutazione del probabile valore di realizzo e pertanto di mercato degli immobili, con conseguente possibile riduzione del capitale sociale, da deliberare eventualmente da parte dell'assemblea, in applicazione dell'art. 3 comma 9 del D.L. 198/2022, entro i successivi esercizi. E' auspicabile che la società prosegua nella attività di gestione e conservazione del patrimonio aziendale, nel rispetto di quanto previsto dal piano di concordato, anche al fine di garantire il corretto funzionamento delle reti tecnologiche, a servizio di tutto il comparto denominato VEGA. Gli uffici della Società saranno impegnati a garantire il mantenimento di uno standard di qualità buono di servizio a tutti gli insediati, anche provvedendo ad attività di straordinaria manutenzione, rese necessarie anche a seguito di atti di terzi. Il nuovo esercizio ha fatto registrare numerose nuove domande di insediamento, da parte di possibili clienti che però richiedono garanzie di stabilità e di regolare operatività del Parco. Continua a suscitare incertezza l'andamento dei prezzi dei costi energetici (energia elettrica, gas). Ad inizio anno sono stati operati gli importanti adeguamenti Istat dei canoni di servizio e locazione, nella misura dell'11.5 %. Gli uffici continueranno a svolgere tutte le attività di supporto per gli organi della procedura, soprattutto quelle attività necessarie e propedeutiche alla procedura di vendita del patrimonio immobiliare. La gestione ordinaria sarà svolta con la consueta attenzione al contenimento dei costi*

di struttura, con particolare riferimento a quelli del personale, per il quale sono previsti parziali distacchi verso altre società del gruppo Comune di Venezia. La gestione societaria, pertanto, proseguirà, per quanto possibile, secondo le linee tracciate dal piano di concordato, finalizzata al mantenimento di valore di mercato di tutto il complesso immobiliare. Ad integrazione della presente informativa sull'evoluzione prevedibile della gestione si rimanda espressamente a quanto evidenziato nel paragrafo relativo alla continuità aziendale della nota integrativa."

4. Al paragrafo "Destinazione del risultato d'esercizio" della nota integrativa: "Per effetto della perdita di esercizio di euro 4.890.360 che va ad aggiungersi a quelle riportate dagli esercizi precedenti di euro 411.909, il patrimonio netto al 31 dicembre 2022 risulta negativo per euro 4.192.512 per cui l'assemblea sarà chiamata per deliberare alternativamente:

1) la riduzione del capitale per perdite e contemporaneo aumento del medesimo ad una cifra non inferiore al minimo di legge;

2) la messa in liquidazione della società;

3) rinviare la scelta tra ricapitalizzazione, trasformazione o scioglimento fino al quinto esercizio successivo a sensi l'art. 3 comma 9 del D.L. 198/2022 convertito nella Legge 14/2023 preso atto della persistenza della continuità aziendale."

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone all' Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, così come redatto dall' Amministratore Unico.

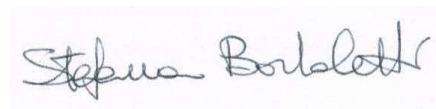
Venezia, 26 giugno 2023

IL COLLEGIO SINDACALE

Roberto Querci della Rovere



Stefania Bortoletti



Dante Scibilla



9

VEGA- Parco Scientifico e Tecnologico di Venezia Scarl in concordato preventivo
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE BILANCIO ESERCIZIO 2022



**Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39**

Ria Grant Thornton S.p.A.
Galleria Europa, 4
35137 Padova

T +39 049 8756227
F +39 049 663927

Ai soci di

VEGA – Parco Scientifico Tecnologico di Venezia

Società Consortile a r.l. in concordato preventivo

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di VEGA – Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Società Consortile a r.l. in concordato preventivo (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiamo di informativa

Richiamiamo l'attenzione su quanto viene illustrato dall'amministratore unico nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione, riguardo le azioni intraprese e da intraprendere, finalizzate al mantenimento del presupposto della continuità aziendale, tenuto conto delle azioni di dismissione immobiliare già concluse e dei probabili effetti di quelle in corso di definizione da parte degli organi del concordato preventivo (secondo quanto previsto dal piano concordatario, che risulta scaduto il 30 giugno 2018). Gli amministratori in particolare evidenziano che in considerazione della riduzione dei prezzi minimi ammissibili previsti nella procedura competitiva bandita dal liquidatore giudiziale il 18 maggio 2023, si è reso necessario l'adeguamento dei valori contabili degli immobili, attraverso una svalutazione di Euro 4.581 migliaia, portando la perdita d'esercizio 2022 ad Euro 4.890 migliaia. In conseguenza di tale risultato, il patrimonio netto risulta negativo per Euro 4.193 migliaia, facendo rientrare la Società nelle condizioni e nelle delibere conseguenti previste dall'art. 2446 del codice civile e dell'art. 3 comma 9 del D.L. 198/2022.



Società di revisione ed organizzazione contabile Sede Legale: Via Melchiorre Gioia n.8 – 20124 Milano - Iscrizione al registro delle imprese di Milano Codice Fiscale e P.IVA n.02342440399 - R.E.A. 1965420. Registro dei revisori legali n.157902 già iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione tenuto dalla CONSOB al n. 49 Capitale Sociale: € 1.832.610,00 interamente versato Uffici: Ancona-Bari-Bologna-Firenze-Milano-Napoli- Padova-Palermo-Pordenone-Rimini-Roma-Torino-Trento.
Grant Thornton refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires. Ria Grant Thornton spa is a member firm of Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate one another and are not liable for one another's acts or omissions.

www.ria-grantthornton.it



In particolare, l'amministratore unico evidenzia quanto segue.

- a) Al paragrafo "Prospettiva della continuità aziendale" della nota integrativa: "In data 28 luglio 2014 il Tribunale di Venezia ha omologato la procedura di concordato preventivo in continuità, a conclusione dell'iter avviato in data 29 luglio 2013 con la presentazione del ricorso ex art. 161 sesto comma della L.F. preso atto della crisi strutturale, organizzativa e finanziaria che s'era manifestata in tutta la sua gravità nel corso del 2013 e che non appariva reversibile attraverso un'ordinaria gestione. Sulla base delle stime che allora erano state effettuate per il piano di concordato, il valore dell'attivo, pur con l'adozione di criteri prudenziali, risultava superiore a quello del passivo, anche comprendendo in quest'ultimo gli ingenti fondi stanziati a copertura delle spese di procedura, di quelle necessarie per addivenire alla vendita di alcuni immobili e a copertura di ogni possibile sopravvenienza. Il concordato proposto ai creditori risultava quindi sostanzialmente dilatorio prevedendo la società in procedura di essere in grado di soddisfare integralmente il 100% dei debiti entro quattro anni dall'omologa, termine che non è stato rispettato causa le tempistiche occorse per la regolarizzazione urbanistica dei beni al fine di rendere i medesimi maggiormente appetibili ai possibili acquirenti. Prendendo a riferimento le offerte minime di acquisto che la procedura di concordato preventivo è disponibile ad accettare come risultanti dal recentissimo bando di vendita degli immobili pubblicato in data 18 maggio 2023 per l'asta del 14 luglio 2023, la società ha ritenuto di adeguare i valori di libro laddove superiori a quelli di presumibile realizzo emergenti dal bando di vendita generando, per effetto della svalutazione operata, una ingente perdita di esercizio. Sulla base di tali valori è quindi da ritenersi che la prospettazione iniziale del piano di concordato (pagamento integrale dei creditori) non potrà essere realizzata. Prevedendo la proposta ai creditori omologata la liberazione di VEGA, a prescindere dalla percentuale di soddisfacimento (quindi senza garanzia della società dell'integrale pagamento dei crediti sociali) ne conseguirà comunque l'esdebitazione a favore della società indipendentemente dalla effettiva soddisfazione dei debiti sociali. I minori pagamenti ai creditori genereranno delle sopravvenienze attive tali da consentire il recupero della maggior parte della perdita iscritta a bilancio sino a portare a "zero" il patrimonio netto contabile. L'organo amministrativo della società, successivamente alla chiusura dell'esercizio, ha aggiornato il piano dei flussi finanziari aziendale dal quale emerge che la continuità aziendale è sostanzialmente garantita. La società sulla base di tale piano prevede di continuare nell'attività operativa di gestione dei compendi immobiliari di proprietà e in concessione attraverso la concessione di spazi alle attività produttive e gestendo i servizi tecnologici e altri agli insediati, attività ancora indispensabile sino al completamento delle vendite. Come più volte esplicitato Vega funziona infatti come una piccola "cittadella" all'interno della cui area insistono gli immobili di proprietà della società debitrice, gli immobili in concessione ad essa, l'enorme edificio comunemente denominato "supercondominio", di proprietà di una moltitudine di enti, pubblici e privati, laboratori, aziende, professionisti e lavoratori autonomi. Tali soggetti sono tutti serviti dalle reti tecnologiche di proprietà VEGA descritte nel regolamento approvato con delibera di Giunta Comunale di Venezia n. 534 del 15 dicembre 2006 e che allo stato solo tramite Vega è possibile assicurare la fornitura di utilities necessarie al funzionamento dei soggetti innanzi indicati. Vega svolge per la "cittadella" le funzioni di un Comune per una città e quindi si occupa della viabilità interna, della manutenzione delle strade, dell'illuminazione notturna, della sicurezza secondo quanto previsto dalla Convenzione urbanistica. Il Comune di Venezia non ha ancora accettato alcun asservimento e/o cessione di tali strutture, che rimangono quindi a carico della società. Altrettanto deve dirsi delle reti e del verde. Le strutture degli immobili sono tali per cui i singoli tenants usufruiscono e condividono tutta una serie di servizi comuni (da quelli igienici a quelli più sofisticati), la cui gestione accentrata è attualmente svolta da Vega e che risulta indispensabile al funzionamento della porzione d'immobile da ogni tenant occupata e quindi al mantenimento dei contratti attivi esistenti. Gli atti posti in essere dal Comune di Venezia che esercita l'attività di direzione e coordinamento, finalizzati a ottimizzare la gestione societaria e l'inserimento della società nel piano di razionalizzazione redatto dal Comune di Venezia per creare sinergie tra le sue partecipate operative nel campo immobiliare e della gestione della residenza, permetteranno di continuare a contenere i costi di gestione e di aumentare i ricavi sfruttando le sinergie derivanti dall'appartenenza al Gruppo Città di Venezia. La realizzazione della nuova viabilità di accesso al Parco con la creazione dei nuovi svincoli valorizzerà inoltre ulteriormente gli immobili del



complesso. Il budget predisposto dalla società evidenzia un MOL positivo e quindi che la gestione avverrà senza aggravio per il ceto creditorio riuscendo a coprire con i ricavi tutti i costi di gestione, ammortamenti esclusi. Le proiezioni di cassa eseguite dalla società e che vengono sistematicamente aggiornate evidenziano la persistenza della continuità aziendale intesa come la capacità di far fronte alle obbligazioni almeno dei prossimi dodici mesi.

Sulla base di tali presupposti il bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 è stato redatto secondo la prospettiva della continuità aziendale; la valutazione delle voci di bilancio è, comunque, coerente con la situazione attuale delle Società.

- b) Al paragrafo "Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio" della nota integrativa: "Come commentato in altro capitolo, in data 18 maggio 2023 il liquidatore giudiziale ha pubblicato il bando di gara con evidenziati i nuovi valori attribuiti agli immobili, complessivamente minori di Euro 4.580.525 ai precedenti valori registrati nelle scritture contabili della società. A seguito di tale fatto, la società ha adeguato le proprie scritture e redatto il bilancio considerando i nuovi valori. In data 21 aprile di è tenuta l'assemblea che ha deliberato il riconoscimento del Supercondominio composto da proprietà private e Vega Scarl, atto che consentirà il compimento di tutte le azioni necessarie a trasferire la gestione delle reti comuni in capo al nuovo soggetto. In particolare, a valle dell'acquisizione del codice fiscale il Supercondominio sarà titolato alla sottoscrizione di nuovi contratti di fornitura di energia elettrica e gas a servizio di tutto il compendio, liberando Vegas Scarl dall'obbligo di fornitura dei servizi energetici anche a favore dei soggetti privati e soprattutto dall'obbligo di ricorso al mercato tutelato, con tutte le conseguenze economiche che ne sono derivate. La situazione economica trimestrale della società evidenzia nuovamente un MOL positivo".
- c) Al paragrafo "Evoluzione prevedibile della gestione" della relazione sulla gestione: "La pubblicazione della nuova asta per la vendita degli immobili, avvenuta in data 18 maggio, ha determinato un'importantissima svalutazione del probabile valore di realizzo e quindi di mercato degli immobili, con conseguente possibile riduzione del capitale sociale, da deliberare eventualmente da parte dell'assemblea, in applicazione dell'art. 3 comma 9 del D.L. 198/2022, entro i successivi esercizi. E' auspicabile che la società prosegua nell'attività di gestione e conservazione del patrimonio aziendale, nel rispetto di quanto previsto dal piano di concordato, anche al fine di garantire il corretto funzionamento delle reti tecnologiche, a servizio di tutto il comparto denominato VEGA. Gli uffici della Società saranno impegnati a garantire il mantenimento di un buon standard di servizio a tutti gli insediati, anche provvedendo ad attività di straordinaria manutenzione, rese necessarie anche a seguito di atti di terzi. Il nuovo esercizio ha fatto registrare numerose nuove domande di insediamento, da parte di possibili clienti che però richiedono garanzie di stabilità e di regolare operatività del Parco. Continua a suscitare incertezza l'andamento dei prezzi dei costi energetici (energia elettrica, gas). Ad inizio anno sono stati operati gli importanti adeguamenti Istat dei canoni di servizio e locazione, nella misura dell'11.3 %. Gli uffici continueranno a svolgere tutte le attività di supporto per gli organi della procedura, soprattutto quelle attività necessarie e propedeutiche alla procedura di vendita del patrimonio immobiliare. La gestione ordinaria sarà svolta con la consueta attenzione al contenimento dei costi di struttura, con particolare riferimento a quelli del personale, per il quale sono previsti parziali distacchi verso altre società del gruppo Comune di Venezia. La gestione societaria pertanto proseguirà, per quanto possibile, secondo le linee tracciate dal piano di concordato, finalizzata al mantenimento di valore di mercato di tutto il complesso immobiliare.

Ad integrazione della presente informativa sull'evoluzione prevedibile della gestione si rimanda espressamente a quanto evidenziato nel paragrafo relativo alla continuità aziendale della nota integrativa."

- d) Al paragrafo "Destinazione del risultato d'esercizio" della nota integrativa: "Per effetto della perdita di esercizio di euro 4.890.360 che va ad aggiungersi a quelle riportate dagli esercizi precedenti di euro 411.909, il patrimonio netto al 31 dicembre 2022 risulta negativo per euro 4.192.512 per cui l'assemblea sarà chiamata per deliberare alternativamente:
- a. la riduzione del capitale per perdite e contemporaneo aumento del medesimo ad una cifra non inferiore al minimo di legge;
 - b. la messa in liquidazione della società;



- c. rinviare la scelta tra ricapitalizzazione, trasformazione o scioglimento fino al quinto esercizio successivo a sensi l'art. 3 comma 9 del D.L. 198/2022 convertito nella Legge 14/2023 preso atto della persistenza della continuità aziendale."

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tali aspetti.

Altri aspetti

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito in nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio della società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio di VEGA – Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Società Consortile a r.l. in concordato preventivo non si estende a tali dati.

Responsabilità dell'amministratore unico e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

L'amministratore unico è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dallo stesso ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

L'amministratore unico è responsabile per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

L'amministratore unico utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbia alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio.

Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:



- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'amministratore unico, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'amministratore unico del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

L'amministratore unico di VEGA – Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Società Consortile a r.l. in concordato preventivo è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione di VEGA – Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Società Consortile a r.l. in concordato preventivo al 31 dicembre 2022, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di VEGA – Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Società Consortile a r.l. in concordato preventivo al 31 dicembre 2022 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di VEGA – Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Società Consortile a r.l. in concordato preventivo al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.



Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Padova, 22 giugno 2023

Ria Grant Thornton S.p.A.


Marco Bassi
Socio

Il sottoscritto Maurizio Nardon ai sensi dell' art.31 comma 2-quinquies L.340/2000 dichiara che il presente documento è conforme all' originale depositato presso la società.